



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – COMPUR

ATA da Reunião Ordinária

29 de agosto de 2018 na sala 01 do CASS às 14:30hs.

MINUTA

Presentes: Pedro da Luz Moreira (IAB-RJ); José Schipper (Clube de Engenharia); Roberto Kauffman (FIRJAN); Roberto Lira (Sinduscon-Rio); Regina Chiarardia (FAM-RIO); Valeria Hazan (SMU/SUBU), Luis Fernando Valverde Salandia (IPP); Angela Fonti (ACRJ);

Totalizaram 8 entidades com Conselheiros/Convidados. Também estiveram presentes Vera Bacelar e Modesto Fernandes (CET-Rio); Ricardo Lafayette e Tony Teixeira pela Câmara Municipal e Gabinete Vereador Carlos Caiado; Abílio Tozini (ALMA); Rosane Menjano (AMA Leblon); Lenita Alcântara (Cruzada São Sebastião); Equipe da UFRJ com representante BNDES. Presentes também 12 técnicos da SMU/SUBU/CGPP, além da Coordenadora de Planejamento Local, Mariana Barroso e Manoela Guerrante, Gerente da GPL 1 e 2.

Pauta da Reunião:

- 1. Projeto de Lei para a quadra do Batalhão do Leblon;**
- 2. Projeto de Lei para a quadra da UFRJ /Canecão;**

O primeiro ponto de pauta recebeu como subsídio o parecer técnico elaborado pela U/SUBU/CGPP/CPL. E tem como objetivo

Alteração de parâmetros de uso e ocupação do solo na área ocupada pelo 23o. Batalhão da Polícia Militar no Leblon, motivada por solicitação do Governo do Estado do Rio de Janeiro, permitindo que parte seja vendida e financie a construção das novas instalações da PMERJ, parte seja ocupada pelo batalhão e, ainda, parte seja destinada a área verde e de lazer a ser doada ao Município. (Batalhão do Leblon – Proposta de Ocupação, U/SUBU/CGPP/CPL). Apresentação em anexo.

Quanto a questão da quadra da UFRJ/Canecão, de fato - Projeto Aproveitamento Imobiliário da UFRJ, a participação do Urbanismo nas reuniões convocadas pela UFRJ apenas se iniciou. Contudo tem como objetivo geral abordar a questão do uso do patrimônio imobiliário da UFRJ para sustentação e melhoria das instalações da universidade. A equipe da UFRJ chefiada por Nadine Borges participou da reunião do COMPUR. Apresentação em anexo.

<https://www.bndes.gov.br/wps/portal/site/home/transparencia/licitacoes-contratos/licitacoes/pregoes-eletronicos/pregoes-eletronicos-2018>

A Subsecretária de Urbanismo Valéria Hazan da SMUIH/SUBU abriu a reunião explicando em linhas gerais os objetivos dos dois projetos de lei a serem elaborados e passou a palavra para a Manoela Guerrante que fez a apresentação.

Teve início então a apresentação de Manoela Guerrante, Gerente da GPL 1 e 2

Durante a apresentação houve pequenas interrupções dos presentes que buscavam esclarecimentos sobre a localização do terreno e orientações de uso existente. Segue um breve resumo das principais questões abordadas.

Histórico

Legislação em vigor (Dec.6.115/86 - PEU Leblon)

Uso:Batalhão da Polícia Militar

Gabarito: 34m Af. / 25m Não Af.

(APAC: 17m em 5pav.)

TO: 70%

Premissas e Diretrizes para nova ocupação

Desenvolvimento do PLC – Instrumentos urbanísticos

- **Projeto de Lei Complementar** (alteração de parâmetros e usos);
- Criação de uma **Área de Especial Interesse Urbanístico**, prevista na LC 111/2011
- Instituição de **Operação Interligada**, na forma da LC 111/2011, o terreno não possui potencial construtivo para uso diferente do existente – batalhão, a alteração dos parâmetros de uso e ocupação proposta pelo PLC
- **Pagamento de Contrapartida** ao Município tendo em vista a valorização do empreendimento resultado da alteração de parâmetros.

Proposta de Ocupação

Área Bruta – 35 mil m²

Área de Batalhão – 4.500 m²

Área da Praça – 7.500m²

Principais Propostas do PLC

Área lotes edificáveis: 20.400 m²

Taxa de ocupação: 70%

Altura: 34m (APAC - 17m)

IAT: 3,5

ATE: 71.400m²

Obrigações e Doações

- a urbanização desses logradouros será de responsabilidade do empreendedor;
- serão consideradas contempladas as exigências relativas à cessão gratuita de áreas ao Município em função da doação de área para praça;
- mantidas as exigências referentes à **construção de escola**.

Parâmetros Edilícios e Usos

Área lotes edificáveis: **20.400 m²**

Taxa de ocupação: **70%**

Altura: **34m** (APAC - 17m)

IAT: **3,5**

ATE: **71.400m²**

Simulação (ver Anexo)

Contrapartida Financeira

será calculada proporcionalmente à valorização acrescida ao empreendimento projetado decorrente da aplicação dos parâmetros de uso e ocupação alterados, e corresponderá à aproximadamente **8,5% da ATE x Valor de Venda do m² da edificação**.

Não houve maiores questionamentos quanto à fórmula da contrapartida utilizada considerando ser uma apresentação. Avaliou-se em torno de R\$16mil/ m² construído.

Luis Valverde (IPP) considerou que devem ser incluídas informações adicionais e detalhamento das condições de edificação nos lotes.

Altura máxima do embasamento: 10,5m
Lote mínimo 600m² (PEU Leblon)
Número de vagas
Número de unidades por lote – 600 a 1000 unidades no total

Lafayette (Câmara Municipal – Gab. Vereador Caiado), esclareceu que o andamento do Projeto de Ocupação da Área do Batalhão do Leblon depende de aprovação dos legislativos estadual (venda terreno) e municipal (para alteração uso e parâmetros). Lembrou ainda que no PLC na Câmara precisa constar a revocação da LC 192/2016 que destina a área do batalhão para uso público e lazer dos moradores. Observou que o objetivo era o controle do adensamento conforme diretrizes do Plano Diretor.

Art. 1º O terreno ocupado pelo 23º Batalhão da Polícia Militar, no nº 905 da Avenida Bartolomeu Mitre, e circundado pelas ruas Capitão César de Andrade, Visconde de Albuquerque e Mário Ribeiro, no bairro do Leblon, em caso de desativação daquela unidade de Segurança Pública, tem seu uso restrito a abrigar instalações do serviço público e/ou áreas de convivência e lazer para a população.

Vera Bacelar (CET-Rio) chamou atenção para a localização do terreno situado em área com vias estruturantes no entorno
Possibilidade de edificações mistas na CB 1 (um pavimento de lojas) na Bartolomeu Mitre e uma população estimada no empreendimento de 4 mil pessoas, demandaria a atenção com áreas de recuos para abrigar retenção de carros, em especial na rua projetada que faria a ligação entre a Visconde de Albuquerque e a Bartolomeu Mitre.

Regina Chiarardia (FAM-RIO) observou que o projeto visando aproveitamento de área de outro Batalhão, nesse caso em Botafogo, não seguiu adiante.

Pedro da Luz (IAB) sobre o parcelamento do lote e que não precisaria ser aquele mostrado pela simulação (Ver Anexo). Mas o leilão seria do terreno inteiro.
Foi esclarecido que não pode ser grupamento com abertura de vias internas tendo em vista isso não ser possível na AP 2.

Foi observado ainda por um participante que havia uma preocupação maior com o PEU Leblon do que com as diretrizes do Plano Diretor, como a questão do adensamento em uma área consolidada e a partir de um IAT igual a 3,5.

Seguiu-se apresentação do **Projeto Aproveitamento Imobiliário UFRJ** (em Anexo) por Nadine Borges (Depto Jurídico) acompanhada pelo arquiteto Ivan Carmo e pelo economista Allan Mesentier da Área de Desestatização do BNDES. Descrição do **Contexto**

- Restrição Orçamentária consequências negativas e duradouras para a UFRJ.
- Novo perfil socioeconômico dos estudantes
- Comprometimento do desempenho acadêmico
- Risco de redução investimentos em Ensino, Extensão e Pesquisa
- Entraves: obras inacabadas e depreciação das instalações
- Ativos imobiliários sem uso ou subutilizados representam custo
- Equipamento cultural: necessidade da universidade e dívida para com o Rio

Oportunidades:

- Obter contrapartidas “não financeiras” **para a Universidade:**
 - Restaurantes Universitários
 - Residências Estudantis
 - Instalações Acadêmicas
 - Instalações de Saúde
- Construir um novo Espaço Cultural **para a UFRJ e a Cidade**
- Melhoria da integração dos Campus Universitários com o ***tecido urbano da Cidade do Rio de Janeiro.***

Para maior transparência e consulta ao Projeto buscar em

<https://www.bndes.gov.br/wps/portal/site/home/transparencia/licitacoes-contratos>

13 de julho de 2018 [Cultura](#) | [Institucional](#) | [Social](#)

BNDES e UFRJ firmam acordo sobre uso econômico de ativos imobiliários da Universidade

Desenho, ainda em caráter preliminar, prevê o uso, por tempo a ser determinado, de terrenos na Urca, na ilha do Fundão e no Centro do Rio.

Contrapartidas se darão em termos de assistência estudantil, de infraestrutura acadêmica e de um novo equipamento cultural.

A Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ) e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) acordaram nesta quinta-feira, 12, a assinatura de um contrato para que o Banco licite e gerencie serviços técnicos de viabilidade para a possível cessão de uso visando a melhorar o aproveitamento econômico e o uso urbano de ativos imobiliários da Universidade.

O desenho, ainda em caráter preliminar, prevê o uso, por um tempo a ser determinado, de terrenos na Praia Vermelha (Urca), na ilha do Fundão e no Centro do Rio de Janeiro. As contrapartidas (os investimentos e a manutenção associada, por todo o período) se darão em termos de assistência estudantil (novos restaurantes universitários e moradias), de infraestrutura acadêmica — novos prédios no campus da Praia Vermelha e na Cidade Universitária — e de um novo equipamento cultural.

Além de estruturar uma modelagem econômico-financeira, o projeto buscará, em consonância com o plano diretor da UFRJ e em conjunto com a prefeitura do Rio de Janeiro e outros órgãos públicos relacionados, aprimorar o uso e a ocupação dos terrenos da Universidade, promovendo uma qualificação urbana em termos de meio ambiente, lazer e serviços públicos, com destaque para as qualificações da ilha do Fundão. A UFRJ também busca oferecer à cidade um novo equipamento cultural em substituição ao antigo Canecão, cuja governança será da Universidade.

O BNDES busca auxiliar os poderes públicos em um projeto de desenvolvimento urbano do Rio de Janeiro, aumentar investimentos, com potencial de gerar emprego e renda, e a melhorar a infraestrutura de ensino, pesquisa e extensão de uma das principais universidades brasileiras.

<https://www.bndes.gov.br/wps/portal/site/home/imprensa/noticias/conteudo/bndes-e-ufrj-firmam-acordo-sobre-uso-economico-de-ativos-imobiliaris-da-universidade>

Foram levantadas as seguintes questões no plenário do COMPUR:

Ficou esclarecido que o ponto de partida foi o imóvel conhecido como Canecão que o TCU exige que sejam tomadas medidas de destinação para as quais a Universidade não dispõe de capital suficiente.

Com essa finalidade e visando o objetivo maior de contrapartidas que contemplem a comunidade universitária da UFRJ, calculada em 100 mil pessoas, a UFRJ decidiu encaminhar o projeto.

O representante do BNDES informou que hoje é um foco do banco os *campi* universitários espalhados por todo o Brasil e que seguem um mesmo modelo, afastados ou encravados nas cidades, ocupando grandes espaços etc.

Esse isolamento não era apenas físico, mas também em relação às cidades em que se localizam. No caso da UFRJ, esta nunca havia consultado a Prefeitura da Rio sobre parâmetros e condições de edificação dos imóveis que construía, em especial na Cidade Universitária, situada na Ilha do Fundão. E a partir da Constituição de 1988 passou a caber ao poder público municipal a legislação de uso e ocupação do solo.

Pedro da Luz (IAB) levantou a questão do concurso público que seria feito pelo IAB para o projeto do Canecão.

Nadine Borges (UFRJ) disse que a questão do concurso nesse momento está fora de pauta, mas pode vir a ser retomado. É preciso aguardar o estudo de Modelagem em elaboração pelo BNDES que deve ficar pronto no início de 2019.

Abílio Tozini (Associação Moradores Lauro Muller - AMAL) – Comentou o valor pago pela UFRJ para o estudo do BNDES cerca de R\$2,6 milhões e que dificilmente será de interesse dos moradores da vizinhança.

Nadine Borges (UFRJ) garantiu que serão realizadas audiências públicas e que serão incorporadas as críticas ao projeto.

Luis Valverde (IPP) informou sobre a dimensão metropolitana do projeto, uma vez que o Plano Diretor Metropolitano considera o Fundão como de interesse metropolitano.

Encerradas as intervenções a reunião do COMPUR foi encerrada.