

## Reunião do Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR

**Local: CENTRO DE ARQUITETURA E URBANISMO - CAU**

**Data: 25 de abril de 2013**

**Horário: 10 às 13 h**

A Reunião Ordinária do COMPUR de 25 de abril de 2013 teve com tema:

**Comportamento do Licenciamento, aspectos do mercado imobiliário e o Desenvolvimento Urbano da Cidade**

Palestrante: Eugenia Loureiro - SMU

Conselheiros: Titulares e Suplentes: Marco Antonio Barbosa (SENGE); Ângela Botelho (SEAERJ); Guilherme Goldenstein (ASBEA); Luiz Carneiro de Oliveira e Manoel Lapa e Silva (Clube de Engenharia); João Paulo Rio Tinto de Matos (ADEMI); Roberto Lira de Paula (SINDUSCON); Roberto Kauffmann (FIRJAN); Regina Lúcia F. De Abreu Chiaradia (FAM-Rio), João Carlos Barbosa Brasil (FAFERJ); Marcelo Pereira Quadros (SMO); Cristina Barreto da Silva (SMH); Alice Maria Barbosa Ribeiro (SEDES); Aída Myrian Billwiller (SMU).

Participantes: Alexandre Younes Ribeiro, Marisa Valente dos Santos, Rosana Mota Gomes e Anderson Neves da Costa Nunes (SMU/GPL-5); Newton dos S. Carvalho (ARGRJ); Maria Alice Martins de Souza (SMU/GPL-3); Ricardo Lafayette (Gabinete Vereador Carlo Caiado); Pedro Renault de Barros Correia, Felipe Coriolano Siqueira e Maria Cristina Soares e Silva Dias (SMU/CGPU/GIU); Rita Luz (SMU/CGPU); Alice Mendes de Freitas (SMU/GPL-2); Marcia Vera de Vasconcellos (FAM-Rio); Thais Garlet (SMU/CPL/GPL-1); Luiz Eduardo P.S.L. Dos Santos (SMU/GPL4); Gisela Santana (AMAF - Inverde); Antonio Correia e Carla Hermann (SMU/CAU)

Ausências justificadas: David Cardeman (ADEMI) justificou sua ausência por motivo de viagem por e-mail no dia 19 de abril, e Claudia Alves (PGM), por excesso de trabalho, também por e-mail no dia 24 de abril.

A reunião foi aberta pela Secretária Municipal de Urbanismo, Maria Madalena Saint Martin, que apresentou o trabalho da Gerência de Informações Urbanísticas, criada para acompanhar o desenvolvimento da cidade com estatísticas de licenciamentos e construções, vendo os efeitos das leis aprovadas, e dar suporte ao Planejamento e identificar a necessidade de revisão das leis.

Eugênia Loureiro apresentou os integrantes da gerência e mostrou o gráfico de licenciamentos entre 1982 e 2012 para apontar o número crescente de licenciamentos a partir de 2005. Relacionou esta demanda com o esforço da

Gerência de Informações Urbanísticas de sistematizar informações desta natureza e gerar análises cada vez mais significativas da realidade urbana do Rio de Janeiro. As licenças dadas pela Secretaria de Urbanismo são indicadores desta realidade. Disse ainda que falaria do sistema de georreferenciamento de licenças, em desenvolvimento, em parceria com a Fazenda, com o IPP e com a IPLANRio.

Em seguida, mostrou uma tabela com médias de metros quadrados licenciados nos períodos 1980-83; 1984-2004 e 2005-2012. Esses períodos mostram uma queda no período entre 1984 e 2004. A média destas décadas (2.598.126) equivale à macrozona condicionada do bairro de Jacarepaguá (cuja foto aérea com tabela foi mostrada em slide) mais a Vila Olímpica. O ano de 2012 teve queda de 2% no que diz respeito aos licenciamentos e de 8% no caso das unidades licenciadas. Com gráficos com a distribuição da área total licenciada, mostrou que a AP4 foi responsável por 61% delas, devido à Vila Olímpica no Camorim e a retomada de empreendimentos residenciais na região. Já a AP5 foi responsável por apenas 7%, devido à redução do licenciamento de moradias beneficiadas pelo programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) na Zona Oeste. Engenia então passou para o gráfico de área licenciada por uso por AP, em números absolutos e em percentual dentro de cada uma. Sobre a relação percentual, observa-se que em 2012 o perfil da AP2 se assemelha ao da AP1, com muitas licenças não-residenciais.

Apresentou mapas comparativos entre 2011 e 2012 quanto às áreas licenciadas e a quantidade de unidades nos bairros da cidade, nos quais observa-se o aumento do número de licenciamentos e unidades ao longo do sistema viário (Linha Amarela e Transcarioca, Transolímpica e Transoeste). A seguir passou para gráficos de evolução por AP, com dados acumulados entre 2006 e 2012, novamente com áreas totais licenciadas (por metro quadrado) e totais de unidades licenciadas. Novamente a AP4 aparece em destaque, com a AP3 e AP5 com índices significativos também, mostrando que desenvolvimento urbano ocorre em outras partes da cidade. Quanto ao número de unidades, há destaque para a AP5, especialmente no auge de licenciamentos do programa MCMV. Em seguida mostrou uma série histórica da evolução da área mensal licenciada, com os anos de 2008, 2009, 2010, 2011 e 2012. Observa-se que em 2008, embora haja destaque para a AP4 por causa da Barra da Tijuca, há uma distribuição mais uniforme de áreas licenciadas em toda a cidade. Em 2009 é registrado um pico em setembro com o início dos licenciamentos do MCMV na AP5, que continua em alta em 2010 e 2011. Em 2012 é registrado um “descolamento” e aumento dos licenciamentos na AP4. Esse movimento é mostrado novamente no gráfico em seguida, que traz os bairros que acumulam 85% da área licenciada no período entre 2008 e 2012, com destaque para Barra da Tijuca, Jacarepaguá, Recreio dos Bandeirantes e Campo Grande.

Em 2012 a área construída que recebeu habite-se foi de 3,06 milhões de m<sup>2</sup>, correspondendo a um crescimento de 7% em relação a 2011. No caso das unidades houve um crescimento de 5% entre as unidades que receberam habite-se em 2012 (26.209), e em 2011 (24.998 unidades). O gráfico com área de

concessão de habite-se entre 1990 e 2012 mostra comportamento semelhante às licenças. Observa-se defasagem temporal de 2-3 anos entre as licenças e a concessão de habite-se.

A partir de 2005, a mudança do quadro regulatório e a aprovação dos PEUs São Cristóvão, Taquara, Campo Grande, bem como a AEIU do Engenho fizeram com que novas terras fossem disponibilizadas para construção, respectivamente: terrenos de antigas fábricas em São Cristóvão, alteração no parcelamento da terra terrenos 5.000m<sup>2</sup> para 360m<sup>2</sup>, áreas agrícolas, áreas em zonas industriais. A partir de 2009 novas oportunidades se abriram com a perspectiva da Copa e das Olimpíadas e a revitalização econômica ligada à descoberta do Pré-sal. Leis que influenciaram a questão do licenciamento: aprovação Lei 97/09 pela Câmara para implantação do Programa MCMV; AEIU de terrenos remanescentes das desapropriações do Metrô Linha 1; AEIU na Zona Portuária; PEU Vargens; parâmetros urbanísticos para hospedagem e outras; Complexo do Judiciário; Plano Diretor; alteração do PEU da Penha; Área de Especial Interesse Funcional da Ilha de Bom Jesus; AEIU Av. Brasil e Implantação da Transoeste. Alguns empreendimentos decorrentes destas regulamentações foram mostrados em seguida em mapa, marcando sua influência no desenvolvimento urbano a partir de 2009. Alguns resultados foram apresentados. O programa MCMV foi responsável por 21,59% da área licenciada (mais de 15 milhões de metros quadrados) e 51% das unidades entre 2009 e 2011. A legislação de hotéis possibilitou maior licenciamento na AP4 (64%) e algo significativo na AP1 (23%). Foram licenciados entre 2009 e 2011 quase 383 mil metros quadrados de empreendimentos hoteleiros. Um exemplo da legislação que liberou áreas remanescentes do metrô foi mostrado: Ferreira Viana com Rua do Catete, característico do desenvolvimento urbano de áreas bastante consolidadas como a zona sul.

Eugenia seguiu mostrando a AEIU do Porto, onde entre 2011 e 2013, 350 mil metros quadrados foram licenciados. O desenvolvimento na área portuária influencia todo o resto do centro da cidade. Em seguida, fez a análise por macrozona. Entre 2008 e 2012, a maior área licenciada é na macrozona Incentivada. A soma da Condicionada com a Assistida é praticamente metade dos licenciamentos. Em continuidade mostrou tabelas com dados de uso do solo do IPP em 2009 e 2011. A AP4 ganhou área de uso residencial, de comércio e serviços e perdeu em cobertura gramínea lenhosa enquanto a AP3 perdeu área de uso industrial nesse período, registrando tipos diferentes de desenvolvimento urbano. Na AP5 o aumento de área não edificada significa aumento de áreas em construção, e novamente os números do MCMV reforçam o entendimento desses dados.

As perspectivas para 2013 são: melhora dos resultados de licenciamento no 1º trimestre e melhora da conjuntura (ex: crescimento do financiamento imobiliário pela CEF em 32%); aprimoramento de análise e indicadores e o desenvolvimento de um sistema de Georeferenciamento de Licenças e Atos de Fiscalização associado ao Sistema de Licenças e Fiscalização e outros sistemas da SMU. O sistema terá um módulo operacional e um módulo analítico. Outras perspectivas:

digitalização de PALs; rotinas do Reconhecimento de Logradouros; digitalização dos banco de licenças das décadas de 1990 e 2000 a 2005; averiguação dos processos do Arquivo de Irajá e Arquivo da Cidade; integração com outros Sistemas da SMU e Cadastro Eletrônico de guias/formulários de fiscalização predial.

Abriu-se a reunião para perguntas dos Conselheiros:

Gisela Santana (Inverde) perguntou como a perda de áreas verdes na AP4 e os prejuízos desta perda de cobertura vegetal está sendo visto do ponto de vista do licenciamento. Questionou ainda o fato da Freguesia continuar como área incentivada, apesar do seu tamanho reduzido e do grande impacto das novas construções e licenciamentos no bairro, especialmente no que diz respeito ao meio ambiente e ao trânsito. Pediu ainda maiores esclarecimentos sobre a questão de análise de logradouros.

Eugenia Loureiro (SMU) esclareceu que a Macrozona Incentivada parte do princípio de que é um zona infraestruturada da cidade e que os problemas na Freguesia são decorrentes da chegada da Linha Amarela, sendo isso uma questão de planejamento e de revisão do PEU Taquara.

Rita Luz (SMU) disse que a legislação para a Taquara fez mudanças radicais na área ao aumentar a possibilidade de adensamento, por isso as revisões de legislação agora devem buscar conceituar melhor o impacto na Taquara e na Freguesia para não saturar vias de baixa capacidade.

Gisela Santana (Inverde) complementou dizendo que questões de infraestrutura como água e esgoto têm sido insuficientes e que novos licenciamentos devem tratar a água das construções. Perguntou for fim se a revisão do PEU Taquara está em andamento.

Rita Luz (SMU) disse que os estudos para a revisão do PEU Taquara seguem em andamento, juntamente com estudos de outras áreas da cidade afetadas pelas Trans, e que a discussão do PEU será trazida no momento certo.

Guilherme Goldenstein (Asbea) citou o uso de modelos eletrônicos para acelerar os processos de análise de pedidos de licenciamento, citando a Prefeitura de São Paulo como exemplo.

A Secretária Maria Madalena Saint Martin (SMU) disse que a aprovação de licenciamento na cidade de São Paulo é mais lenta que no Rio de Janeiro. As análises de licenciamento são cada vez mais complexas e por isso, mais demoradas. O Rio de Janeiro tem legislação complexa e que considera a paisagem, com APAs, APACs e áreas preservadas. E mesmo assim, a SMU tem conseguido, ao longo dos anos, facilitar o acesso às informações de licenciamento, em processo transparente. Diante da complexidade das leis cariocas, o licenciamento é rápido, apesar de que ainda é necessário grande

avanço na modernização dos arquivos e processos.

Ângela Botelho (SEAERJ) mostrou uma reportagem publicada na Folha de São Paulo sobre demoras de licenciamento em São Paulo devido ao sistema eletrônico naquele município. Disponibilizou uma cópia para a Secretária Maria Madalena, que relatou que hoje a SMU busca transparência para que todos possam acompanhar os passos do licenciamento, e que a aprovação é feita com cautela e com prazos inferiores ao de São Paulo.

Roberto Kauffmann (Sinduscon) complementou com a informação de que a Sinduscon fez uma parceria com a SMAC no que diz respeito a equipamentos para informatização de licenciamentos ambientais, e que agora aquela Secretaria precisa de mais técnicos para auxiliar na agilização disso. Ressaltou o esforço da Prefeitura do Rio de Janeiro com as AEIU e AEIS na facilitação de licenciamentos e viabilização de projetos. Por fim, disse que o Rio de Janeiro sempre é tido como exemplo nas reuniões anuais da Indústria da Construção Civil.

Marcia Vera de Vasconcellos (FAM-Rio) disse que é importante a presença da sociedade organizada nas reuniões e questionou quais são os critérios de licenciamentos e qual é o órgão responsável pelas fiscalizações.

Newton Carvalho (ARGRJ) ressaltou a importância de se falar sobre transportes sobre trilhos nas reuniões para pensar as questões de licenciamento de obras municipais e de mobilidade urbana. O planejamento deve considerar os meios de transporte sobre trilhos.

Luiz Carneiro (Clube de Engenharia) perguntou se será feita uma modificação de tipologia de área rural para urbana na Estrada da Ilha (adjacências do Túnel Grota Funda e Transoeste) e se há um PEU para Guaratiba.

Vicente Giffoni (Asbea) disse que haverá um seminário organizado com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo para averiguar como a Asbea pode contribuir para a agilização de licenciamentos e fez o convite para a Secretária Maria Madalena.

Marco Antonio Barbosa (SENGE) retomou a questão levantada na reunião anterior sobre a regulamentação do Relatório de Impacto de Vizinhança para os licenciamentos de novos empreendimentos. Além disso, defendeu maior integração entre Estado e Município para decidir os problemas da cidade do Rio de Janeiro no que diz respeito ao metrô e transporte sobre trilhos.

Regina Chiaradia (FAM-Rio) retomou a questão da fiscalização após o licenciamento no acompanhamento de capacidade de infraestrutura das áreas que foram licenciadas. Muitas vezes as obras trazem aumento de carga nas galerias pluviais e de esgotamento das ruas, tornando a infraestrutura insuficiente depois que ficam prontos.

Eugenia Loureiro (SMU) esclareceu que algumas questões levantadas extrapolam as possibilidades do Compur e da própria SMU, e que a cidade ficou muito tempo sem investimento, mas que recentemente o poder público tem tentado suprir algumas demandas em transportes (BRTs).

Rita Luz (SMU) complementou que o PEU Guaratiba está em desenvolvimento para atender às modificações ocasionadas pela Transoeste na área. O mesmo ocorre em Madureira por conta da Transcarioca, e na AEIU da Avenida Brasil por conta da linha 2 do metrô e do BRT.

Maria Madalena Saint Martin (SMU) reiterou que todos os dados apresentados balizam os estudos para planejamento e legislação realizados na Secretaria. É preciso avançar no estudo de Relatório de Impacto de Vizinhança, para que ele seja eficiente mas sem demorar o licenciamento. O planejamento da Secretaria considera os sistemas de transporte previstos e implementados, por isso a AP3 é estimulada, por ter estrutura, e a AP5 teve recentemente licenciamentos do MCMV limitados às áreas estruturadas. O levantamento de dados permite monitorar os licenciamentos na cidade e pensar melhor em um equilíbrio para o espaço urbano. Falou ainda da perda de técnicos na SMU, dificultando a questão da fiscalização. O deficit de funcionários aumenta o prazo de cumprimento de exigências mas os esforços têm sido grandes para resolver estes problemas. Falou ainda que os grupos para análise das regulamentações apresentadas na última reunião já estão definidos e com calendário estabelecido e que as contribuições que vão surgir, colocadas pela sociedade e entidades de classe serão muito importantes. As mudanças ocorridas atualmente na cidade devem deixar um legado verdadeiro de desenvolvimento para todos e o Compur é lugar de discussão dessas alterações. Não havendo mais questões, agradeceu e encerrou a reunião.

Rio de Janeiro, 25 de abril de 2013

Carla Guimarães Hermann  
Geógrafa  
Matr. 10/260.921-2  
U/CAU/GPE