

## Ata da Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR

Data: 30 de junho de 2011

Aos trinta dias do mês de junho de 2011, realizou-se a Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR no Centro de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro com as seguintes presenças:

Conselheiros Titulares e Suplentes: Marco Antônio Barbosa (SENGE); Armando Ivo de Carvalho Abreu e Ângela Botelho (SEAERJ); Luiz Carneiro de Oliveira (Clube de Engenharia), José Conde Caldas, João Paulo Rio Tinto de Matos e David Caderman (ADEMI), Maria Magalhães e Sérgio de Gouvêa Conde Caldas (ACRJ); João Carlos Barbosa Brasil (FAFERJ); José Rui da Silva Lemos (SMO); Renato Gomes da Rocha (SMTR); Carlos Alberto Muniz e Luiz Eduardo Pizzotti (SMAC); Simone Thury M.R. Lopes (CVL); Maria Alice Barbosa Ribeiro (SEDES); Tereza Maria da Silva (SMAS); Sérgio Moreira Dias, Maria Helena Röhe Salomon e Aída Bilwiller (SMU).

Faltas justificadas: Francis Bogossian (Clube de Engenharia)

Participantes: Laura Esmiralha (escritório Conde Caldas); Thais Garlet (SMU); Luisa Barros Dias (SMU); Gisela Santana (CMRJ)- Assessora Vereadora Sonia Rabello); Ricardo Lafayette (CMRJ – Assessora Vereadora Carlo Caiado); Luiz Carlos C. da Motta (CMRJ – Assessora Vereadora Andrea Gouveia Vieira); Isabel H.M. de Araújo (SMU/CGPU/CPL-3); Silvio Coelho (SMU/CGPE); Maria Alice Martins de Souza (SMU/CGPU/CPL/GPL3).

O Presidente do COMPUR, Sérgio Dias, abriu a reunião às dez horas e vinte minutos saudando os presentes, informando que a Secretária Executiva Marlene Etthrich pediu licença da Prefeitura do Rio para fazer trabalhos na área do urbanismo se afastando, desta forma, da organização das reuniões. Informou que para o novo mandato assume Maria Helena Salomon, que é funcionária deste Centro de Arquitetura e Urbanismo.

Em prosseguimento, apresentou o tema da reunião - Legislação para Construções Sustentáveis. Comentou que a escolha dos temas propostos para as reuniões do COMPUR são de grande responsabilidade, pois devem dar conta da relevância e da importância para a cidade. Justificou que esse tema é importante pois não trata só de urbanismo mas se refere também às questões ambientais das construções. Comentou que a proposta (de legislação) está sendo feita com o estímulo do Prefeito Eduardo Paes e a quatro mãos com a Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SMAC). O Presidente do COMPUR, citando e agradecendo a presença na reunião do vice-prefeito e Secretário de Meio Ambiente, Sr. Carlos Alberto Muniz, destacou a contribuição da SMAC na política da cidade e no empenho do Secretário Muniz que, permeando todas as secretarias, especialmente o urbanismo, conduz a produção de muitos trabalhos e a análise de propostas importantes para a cidade, como essa do QUALIVERDE.

Sérgio Dias, expôs que as legislações de outros países sobre construções sustentáveis são de conhecimento de todos e afirmou que há países mais desenvolvidos nesta área. Complementou que são difundidos como se fazem construções sustentáveis e como se produzem prédios inteligentes. Comentou que, entretanto, os europeus têm uma consciência ambiental diferente e culturas diferentes e que, portanto, produzir um prédio sustentável na Alemanha é diferente de produzir um prédio sustentável aqui no Brasil onde o déficit habitacional é muito grande, onde as pessoas não conseguem acessar a casa própria por falta de condições financeiras. Afirmou que a realidade de querer produzir habitações e ajudar as pessoas a terem uma moradia digna, produzir habitação condizente, reduzindo os custos para que isto aconteça se contrapõe a querer, ao mesmo tempo, construir sustentavelmente e ambientalmente adequado. Sérgio Dias concluiu agradecendo a dedicação de todos da SMU que participaram nesse trabalho que será apresentado pelo arquiteto Pedro Rolim e, em seguida, passou a palavra para o Secretário de Meio Ambiente Muniz, agradecendo a colaboração, solicitando seu depoimento.

O Secretário Carlos Muniz, agradeceu a generosidade das palavras de Sérgio Dias, confirmando a parceria e constatando que a determinação dos técnicos irá determinar a certeza de muitos trabalhos, no futuro.

1. Apresentação pelo arquiteto Pedro Rolim da proposta de Legislação para Construções Sustentáveis – QUALIVERDE. Iniciou sua exposição explicando a forma como foi pensada essa legislação enumerando duas questões consideradas para que resulte num protagonismo da questão da sustentabilidade das construções: o acréscimo do custo na construção de um prédio verde e a questão da educação da população. Corroborou os dizeres do Presidente do COMPUR, confirmando o longo tempo de práticas sustentáveis nos países europeus – mais de 10 anos – e que, portanto, este é um momento para dar corpo ao QUALIVERDE. Classificou essa como uma proposta ousada, já que visa atingir o maior número de edificações, para que as construções passem a ser máximo possível sustentáveis. Complementou que, durante os trabalhos, buscou-se compreender o espírito da lei e a conclusão que chegaram é que ela tem espírito de parceria. Informou que empresas já trabalham com o viés da sustentabilidade na construção e que as mesmas já associam seus trabalhos ao que é proposto pelo QUALIVERDE. (slide1)

***Legislação para Construções Verdes***

***Concessão de benefícios às construções “verdes”, de modo a promover o incentivo à adoção das ações de sustentabilidade e à redução da emissão de gases de efeito estufa***

Pedro Rolim, indicando a imagem do slide, contemporizou que uma única lei não poderia abrangar todas as ações e que, portanto, foi criado um modelo para ajudar na disseminação desse incentivo. (slide 2)

***DECRETO QUALIVERDE - qualifica os projetos que adotarem ações de sustentabilidade***

***LEIS DE BENEFÍCIOS - concede benefícios edilícios e fiscais aos projetos qualificados***

Ele explicou a distinção, informando que num primeiro momento haverá o lançamento do decreto QUALIVERDE – que irá qualificar os projetos que adotarem as ações de sustentabilidade e num segundo momento, as Leis de Benefício, que é como irão ser computados tais benefícios a estes prédios. Em prosseguimento, disse que foi estabelecido pelo grupo que não se tratava da concessão de um “selo” e sim, a qualificação de prédios e dos projetos que apresentarem um determinado número de práticas, denominado QUALIVERDE. Pedro Rolim falou do esforço conjunto com a Secretaria do Meio Ambiente, destacando as iniciativas dentro da Prefeitura para a regulamentação da Lei de Mudanças Climáticas e Desenvolvimento Sustentável, além das muitas ações que convergem para a adoção de práticas sustentáveis.

Ilustrando com a imagem (slide 3), falou da distinção da qualificação QUALIVERDE, que já contém, segundo ele, o espírito de parceria que estão buscando:

***A qualificação QUALIVERDE é opcional e aplicável aos projetos de novas edificações e edificações existentes, de uso residencial, comercial, misto ou institucional.***

***Possibilidade de escolher quais ações de sustentabilidade serão adotadas, propiciando adequação ao projeto***

Pedro Rolim falou da disparidade de legislações, de terrenos e de construções na cidade. Informou que a ideia era, desde o início, atingir o maior número possível de edificações e por isso não propuseram um modelo rígido. Ilustrou com a afirmação de que existem questões de terrenos que tem uma dificuldade com a própria locação do prédio. Em prosseguimento, apresentou:

***Será qualificado o projeto que aplicar, no mínimo, 70% dos pontos nas ações de sustentabilidade propostas no Decreto***

Explicou que, no procedimento, haverá um máximo de 100 pontos que um projeto poderá atingir e será qualificado como QUALIVERDE, o projeto que atingir 70 pontos. Complementou que, para efeito dos benefícios, haverá uma separação: "QUALIVERDE" - de 70 a 100% - e do "QUALIVERDE 100" que será atribuído ao projeto que atingir todas as ações.

***(decreto qualiverde)***

***Permite o acompanhamento de novas tecnologias***

Em prosseguimento, informou que o decreto terá uma agilidade que irá permitir o acompanhamento das novas tecnologias. Destacou a importância, comentando que este é um mercado que está surgindo e crescendo e que, no futuro, será uma forma de abraçar todas estas ações.

***Será elaborado guia para a implantação do QUALIVERDE e a realização de programas de ações de Educação Ambiental, em linguagem acessível, com o fim de divulgar e conscientizar todos os segmentos envolvidos, sobre as questões inerentes ao desenvolvimento sustentável.***

Disse que a educação ambiental é o outro capítulo com o qual contam com a parceria da SMAC. Pedro expôs que este projeto nasceu da percepção da necessidade de uma educação da população para a questão da sustentabilidade. Comentou que, hoje em dia, as pessoas sabem que o custo de uma construção sustentável é mais caro do que uma construção convencional em cerca de dez até quinze por cento. Acrescentou que, se a empresa já tem algumas práticas já estabelecidas, estas conseguem baixar um pouco o custo, mas afirmou que é um valor considerável. Se isso gera um apartamento mais caro no início, comentou, com o passar do tempo e com todas as suas economias, este preço também será pago. Pedro Rolim lamenta que hoje não há a percepção, por parte do comprador, de pagar um pouco mais pela unidade mesmo com a certeza que este valor vai se diluir com o tempo. Junto a isto, estabeleceu, em suas considerações, a existência de uma questão maior que é a questão da inserção num pensamento global de sustentabilidade e de redução da emissão de gases de efeito estufa. A população irá perceber que colabora com a cidade, consome menos energia e gera menos resíduos. Pedro Rolim justifica, portanto, a elaboração de programas de educação ambiental em linguagem acessível e a publicação de guias. Em seguida, enumerou as ações que são componentes deste decreto:

***Ações relativas à Gestão da Água, Eficiência Energética, Desempenho Térmico e Projeto***

Informou que algumas ações são mais caras e ações que são específicas de projeto. Afirma que, muitas vezes, se conseguem ganhos com o custo reduzido e que portanto, esta pontuação irá equilibrar o custo, equilibrar a importância de cada ação:

***Ações - gestão da água***

***Dispositivos economizadores***

***Uso de arejadores e comandos reguladores de vazão - 3 PONTOS***

***Dispositivos economizadores***

***Uso de sanitários com caixa acoplada ou duplo acionamento - 3 PONTOS***

***Sistema de reuso de águas cinza***

***Sistemas independentes constituídos de separador de águas cinza e negras, para bacias sanitárias, irrigação e lavagem de pisos - 7 PONTOS***

***Aproveitamento de águas pluviais***

***Implantação de sistema de captação, reserva e distribuição de água não potável para irrigação, descarga, espelhos d'água, lavagem de veículos e pisos - 7 PONTOS***

***Infiltração - pavimentos permeáveis***

***Utilização de pavimentos permeáveis em, pelo menos, 40% da área do passeio - 3 PONTOS***

***Infiltração de águas pluviais***

***Construção de valas ou poços de infiltração - 3 PONTOS***

***Áreas permeáveis***

***Acréscimo de mais 10% de área permeável além da legislação ou, quando não houver legislação, a Permeabilidade mínima será 30% - 4 PONTOS***

Pedro Rolim, passando à leitura do slide seguinte, que trata da eficiência energética e desempenho térmico, informou que foi adotada uma gradação em relação à quantidade de água quente que é fornecida pelo sistema:

***Aquecimento solar da água - SAS completo***

*Instalação de conjunto formado por coletor solar, reservatório térmico, aquecimento auxiliar e acessórios interligados às prumadas e rede:*

*30% de toda a demanda de água quente - 3 PONTOS*

*50% de toda a demanda de água quente - 5 PONTOS*

*100% de toda a demanda de água quente - 7 PONTOS*

*Iluminação artificial eficiente*

*Iluminação de toda área comum com lâmpadas LED - 7 PONTOS*

*Iluminação natural eficiente*

*Iluminação natural em 50% das áreas comuns - 6 PONTOS*

*Eficiência do sistema de iluminação*

*Instalação de sistemas de iluminação com distribuição em circuitos independentes e dispositivos economizadores, tais como sensores de presença - 3 PONTOS*

*Fontes alternativas de energia*

*Iluminação de áreas externas com uso de painéis solares fotovoltaicos - 7 PONTOS*

Na seqüência da apresentação, passou às questões do projeto (slides seguintes), afirmando que esta é uma questão de educação dos construtores, projetistas, arquitetos e profissionais que têm esta formação de planejamento, de anteversões que irão promover a redução de custos:

*Tratamento das áreas de telhado*

*Telhados de cobertura verde - 5 PONTOS*

*Telhado branco - 2 PONTOS*

*Orientação ao Sol e Ventos*

*Apresentação de estudos de insolação e estratégias de uso da ventilação natural existente - 3 PONTOS*

*Afastamento das divisas*

*Edificações e embasamento afastados das divisas - 3 PONTOS*

*Vedações adequadas à zona bioclimática*

*Adoção de vedações externas leves refletoras - 2 PONTOS*

*Conforto acústico*

*Adoção de materiais construtivos e de revestimento que propiciem proteção acústica em 30% da edificação - 3 PONTOS*

*Isolamento térmico*

*Sistema de isolamento térmico nas fachadas - 3 PONTOS*

*Plano de Redução de Impactos Ambientais*

*Apresentação de um plano com conjunto de medidas que vise à minimização de impactos à vizinhança no canteiro de obras - 1 PONTO*

*Reaproveitamento de resíduos no canteiro*

*Apresentação de um plano de utilização de resíduos - 2 PONTOS*

*Sistema separador de óleo de cozinha - 3 PONTOS*

*Implantação de bicicletários e apoio*

*De 20% e até 30% do total de vagas para automóveis - 1 PONTO*

*A partir de 30% do total de vagas para automóveis - 2 PONTOS*

*Previsão de compartimento para coleta seletiva*

*Espaço ventilado se localizado no térreo - 1 PONTO*

*Espaço ventilado se localizado nos pavimentos - 3 PONTOS*

*Paisagismo no passeio*

*Uso de espécies vegetais nativas - 1 PONTO*

***Ventilação natural de banheiros***

***Existência de janela voltada para o exterior ou prisma do edifício em todos os banheiros da edificação - 2 PONTOS***

***Existência de janela voltada para o exterior ou prisma do edifício em 50% dos banheiros da edificação - 1 PONTO***

***Adequação às condições físicas do terreno***

***Implantação do prédio com manutenção de vegetação existente e minimização de alteração da morfologia do terreno - 3 PONTOS***

***Sistema de fachadas***

***Previsão de sistema de proteção e sombreamento de fachadas com redução de consumo energético - 4 PONTOS***

Terminadas as questões relativas ao projeto, Pedro Rolim iniciou a explicação relativa à bonificação, prevista na Lei de Benefícios. Informou que, nos estudos realizados e visando atingir o maior número de construções, foi observado que uma quantidade de prédios passaria por um processo de **retrofit**. Entretanto, devido à dificuldade de implantação de algumas ações – edifícios que têm determinada orientação –, foi criada uma pontuação diferenciada – um bônus – de incentivo para atingir a qualificação. Neste quesito, Pedro Rolim lembrou da importância da medição individual (hidrômetro) e da existência de uma lei que exige a medição individual para unidades em prédios novos mas que este item foi inserido como bonificação para os prédios existentes:

***Retrofit- 20 PONTOS***

***Medição individualizada em prédios existentes - 5 PONTOS***

***Inovações tecnológicas - 3 PONTOS (por inovação);***

Em relação às questões de inovação tecnológica, Pedro Rolim complementou que, devido ao crescente número de novas tecnologias e procedimentos, foi adotada uma bonificação para a inovação tecnológica.

Afirmou que esse (slide seguinte) é um trabalho em andamento:

***Lei de benefício***

***Objetivo: Viabilizar os benefícios para os projetos qualificados QUALIVERDE e QUALIVERDE 100***

***Lei de Benefícios Fiscais***

***Lei de Benefícios Edilícios***

Disse que, neste momento estão sendo feitos orçamentos para que se tenha a noção exata do quanto custa para agir eficazmente no sobrecusto de uma obra verde. Segundo ele, o construtor não irá conseguir repassar este sobrecusto para o comprador porque, do outro lado, o comprador não estará disposto a pagar dez por cento a mais por um imóvel corroborando a importância de complementar com ações de educação da população. Explicou que a conta a ser feita é do equilíbrio entre o custo e o benefício pois num primeiro momento, quem ganhará será o morador e, num segundo momento, a cidade como um todo.

Em prosseguimento, ilustrou com o slide ***Leis de Benefícios Fiscais (em andamento)***. Informou que esse é um trabalho em desenvolvimento conjunto com a Coordenadoria do Meio Ambiente e que na Lei de Mudanças Climáticas e Desenvolvimento Sustentável já existe a proposição para que seja criada uma série de isenções para as obras sustentáveis. Considerou, portanto, a existência de um arcabouço para a formulação da Lei de Benefícios Fiscais.

***Desconto do ISS na obra***

***Isenção / desconto de IPTU durante a obra***

***Isenção / desconto no ITBI***

***Desconto de IPTU no prédio***

Pedro Rolim ressaltou a importância de uma cartilha para que os condomínios mantenham as práticas e continuem operando os sistemas implantados. Citou, por exemplo, os sistemas de aproveitamento e de reuso da água. Acredita-se que estes sistemas serão mantidos por trazerem uma economia direta, mas que alguns outros sistemas - manutenção dos telhados verdes e

coleta seletiva - precisarão ter um envolvimento do condomínio. Informou também, que está em andamento a análise dos benefícios edilícios para que se possa colaborar com o construtor para agir neste sobrecusto da sustentabilidade, antecipando as ações pensadas:

***Isenção da área de varandas abertas e jardineiras no cômputo da ATE***

***Aumento de ocupação do Pavimento de Uso Comum e dependências***

***Cobertura do estacionamento localizado no pavimento térreo, desde que seja do tipo telhado verde e associada ao sistema de coleta, retenção ou reuso de águas pluviais***

Ele informou a existência atual de uma limitação de vinte por cento para a isenção da área de varanda no computo da ATE (área total edificada) mas que estas (as varandas) geram áreas de sombreamento. O conjunto destas ações propicia um ganho em várias esferas: na Prefeitura - na diminuição do consumo de energia e na geração dos resíduos -, o construtor, para que reduzam seus custos e possam repassar um apartamento, uma unidade comercial sustentável sem cobrar mais por isso e, sobretudo, o consumidor que terá os benefícios decorrentes das práticas de sustentabilidade. Pedro Rolim encerrou a apresentação.

2. O Presidente do COMPUR pediu a palavra para alguns comentários antes de passar para as considerações e perguntas dos presentes.

Sérgio Dias comentou que tal legislação talvez não fosse necessária em países que não tem o deficit habitacional como o que tem o Brasil. Acrescentou que é importante não permitir que as pessoas morem em condições sub-humanas e que se forneçam construções sustentáveis. Explicou que a lógica da legislação é de não apenas exigir e de não criar dispositivos para obrigar a tais construções onde os custos seriam repassados para os moradores. A proposta é, propiciar a transformação de métodos construtivos, propondo incentivos paralelos aos sistemas adotados e regulados por lei. Confirmou os dois momentos previstos no processo: no primeiro, o decreto que funcionará como um subsídio, a pontuação é proposição e poderá ser revista e atualizada e, no segundo momento, a Lei de Benefícios. Sérgio Dias disse que o processo dará mais responsabilidade aos condomínios e citou o exemplo das varandas. Lembrou que estas foram recomendadas por Lúcio Costa no projeto para o Plano da Barra da Tijuca e o incentivo à sua construção foi isentar este valor no computo da área do ATE. Disse que, ambientalmente, este seria um equipamento redutor de calor desde que não fossem fechadas e o que se viu posteriormente, foi o morador fechando estas varandas e surgimento de leis como a "do puxadinho". Afirmou que, na aplicação da Lei de Benefícios, com a revisão a cada cinco anos, bastará que um item do QUALIVERDE tenha sido retirado, o edifício irá perder a qualificação. Conclui que isso irá atribuir uma responsabilidade maior aos condomínios para fiscalização das unidades e será uma forma de se controlar no futuro.

Sérgio Dias comunicou que, das etapas a concluir, falta valorar, quantificar os benefícios, ou seja, o quanto custa cada uma das ações. Revelou alguns balizamentos já estão sendo consultados e solicitou o apoio da ADEMI que, através de orçamentistas poderão ajudar na determinação o valor de cada uma das propostas feitas e o percentual de acréscimo no custo final. Os valores serão apurados para calcular corretamente a quantidade de pontos a serem considerados na lei, buscando equilíbrio no custo e no benefício. Ressaltou que o Rio será a primeira cidade no Brasil a utilizar o incentivo de sustentabilidade. Em prosseguimento, o Presidente do COMPUR comentou como se dará o processo. Disse que haverá um comitê de análise - SMU/SMAC - como existe para programas especiais como por exemplo, o programa "minha casa, minha vida" ou o da área portuária. O empreendedor dará entrada no processo pedindo habilitação pelo QUALIVERDE através de uma tramitação especial, agilizada. Através de reuniões, os pontos (do projeto) serão analisados e será concedida uma autorização especial e a qualificação QUALIVERDE. Sérgio Dias afirmou que este processo não tem nada a ver com os selos ambientais ou as certificações existentes. No final da análise, continuou, serão computados os benefícios fiscais previstos: ISS, reduzindo o custo de produção, compensando alguns investimentos adicionais; o IPTU, reduzindo o custo durante a obra e o ITBI: a construção custa mais caro mas, na etapa da venda da unidade se obterá a redução do imposto de

transmissão. Informou que serão considerados percentuais diferentes se o projeto for qualificado como QUALIVERDE e QUALIVERDE-100. Afirmou que as questões edilícias são as mais polêmicas pois o grupo reconheceu, durante a formulação do texto apresentado, que não se pode propor gabaritos, itens diferenciados ou índices não adequados aos temas mas disse que estas são sugestões as que estão sendo feitas e que o mercado irá se ajustar aos interessados em comprar unidades que têm soluções de sustentabilidade embutida: varanda, carro na sombra, cobertura verde para captação de água etc.

Finalizando, Sérgio Dias lembrou das distorções que ocorrem antes e após a aprovação dos projetos, citando como exemplo, a taxa de ocupação de 50% do pavimento de uso comum que dobra depois da concessão do habite-se. Com a nova legislação, estas tendências serão legalizadas, disse.

3. Passando a palavra aos presentes, Gisela Santana (assessora da Vereadora Sonia Rabello) teceu elogios à apresentação e à proposta solicitando o registro de algumas contribuições: i) manutenção da arborização existente. Segundo ela, é uma tendência a derrubada de árvores que são substituídas por mudas que demoram muito tempo para crescerem novamente e assumirem caráter de árvores centenárias, frondosas. Apontou a questão do revestimento das fachadas com vidro laminado espelhado como uma causa de desconforto para vizinhos daquela edificação, ou seja, pensar o quanto aquela edificação impacta nos vizinhos. Citou também o ruído e o trânsito decorrentes da construção de edifícios como academias de ginástica. Perguntou se a legislação será aplicada somente edifícios para fins residenciais, mas também se irá valer a todos os tipos de edificação; ii) em relação ao recuo frontal. Perguntou sobre a pontuação relacionada à taxa de permeabilidade e sugeriu hierarquizar estes índices fazendo corresponder um número x de pontos a um percentual. Sugere que o Rio, por ser uma cidade à beira mar, com a possibilidade da futura faixa de alagamento prevista com as mudanças climáticas, a taxa de permeabilidade não poderia ser maior nas áreas litorâneas. Enumerou, como exemplo: quatro pontos, dez por cento; quinze por cento, cinco pontos; vinte por cento, seis pontos e por aí adiante, para proteção da sociedade. Este recuo frontal, continuou, visa beneficiar o pedestre. Comparou o edifício que se projeta sobre a calçada com prédio com o passeio arborizado, fornecendo áreas mais sombreadas para quem anda nelas, humanizando a relação com o pedestre; iii) em relação ao ciclo de vida dos materiais utilizados. Observou que alguns materiais são mais poluentes que outros e também mais perecíveis ou mais duráveis e que, no contexto global, vai exigir um maior gasto energético para produzir tais materiais; iv) para o item educação, disse que se deve pensar sistemicamente nesta questão e para a questão resíduos sólidos, sugeriu a previsão de compostagem orgânica dentro dos edifícios contribuindo para a redução dos aterros sanitários. Informou que na Câmara Técnica (da CMRJ) foi observado o quanto é dispendioso o transporte de lixo orgânico para Gramacho e Seropédica e o quanto é grande a quantidade de caminhões circulando e emitindo gases; v) concluindo, sugeriu que se pense do bairro ecologicamente correto, ampliando a questão da sustentabilidade. Segundo a Assessora, não é computado o impacto geral resultado da mudança da qualidade de vida das pessoas.

Pedro Rolim agradeceu as contribuições informando que a questão dos materiais foi bastante estudada mas que se limita a capacidade de controle entre o projeto e a entrega da obra e, portanto, o foco é no projeto. Disse que o processo começa com o licenciamento e, posteriormente na concessão do habite-se, mas que existe uma dificuldade física e material de controlar as etapas. Informou que existem questões de canteiro de obra que esbarram na dificuldade de pessoal e limitações físicas. Sobre a questão dos prédios espelhados citado, falou que não se pode impedir a aplicação de determinados materiais. Informou que, provavelmente, as medições de calor retido irão indicar que o seu uso é inadequado ao nosso clima, reduzindo a pontuação para a certificação. Seguiu um debate entre Ângela Botelho e Armando Abreu (representantes do SEAERJ), o Presidente do COMPUR e o próprio Pedro Rolim que continuou a

resposta, fazendo considerações em relação à manutenção de espécies nativas ou de tratamento paisagístico que, em parte respondem às inquietações da Assessora Gisela Santana.

O Secretário Muniz pediu a palavra dizendo que é necessária uma visão de conjunto. Afirmou que este é um processo em etapas que não se propõe a acabar com o que está estabelecido. Considerou que “algumas práticas serão incorporadas e que, em segundo lugar, é fundamental que isto (a legislação) tenha praticidade. São dezenas de ideias, todas pertinentes, mas é fundamental que (a legislação) ganhe vida para podermos ampliar para toda a cidade”. O Secretário Muniz afirmou que duas as premissas (da legislação). “Primeira, ela não viola o direito de propriedade. Segunda, não viola as leis existentes” Em prosseguimento, o Sr. Muniz afirmou que (a proposta) não se sobrepõe ao PEU (Projeto de Estruturação Urbana) - são direitos gerais adquiridos. Informou que atualmente, o proprietário deve apresentar (para aprovação da obra) a planta do terreno quando é verificada qual vegetação pode ser retirada. Continuou: “(neste processo) não se podem enfraquecer sistemas já estabelecidos”. Observou que algumas questões são conflitos administrados pela a sociedade, mas admite a existência de proprietários que lutarão para manter os direitos adquiridos. O Secretário Muniz conclui que não se pode confundir as questões, considerando *laisse-faire* mas que hoje qualquer construção na cidade está subordinada ao licenciamento prévio.

Passou-se a palavra ao Sr. Marco Antônio Barbosa (representante do SENGE) que concordou o que foi dito anteriormente considerando que a iniciativa é uma tentativa de minimizar impactos, a engenharia irá responder para mitigar os impactos causados. Considerou que a CSA tem que ser melhor que a CSN, seguiu comparando alguns exemplos de empreendimentos estatais, afirmando que algumas ações são diferentes por conta de um entendimento que já se tem dos processos. O Sr. Marco Antônio prosseguiu questionando o exemplo dos edifícios antigos que terão dificuldade para equacionar as questões de sustentabilidade. Falou do descarte de materiais durante a obra - na ordem de 30% - que ainda está sendo equacionado. Informou que, segundo informações, a cidade do Rio de Janeiro conta com uma estimativa de 100.000 / 60.000 condomínios na cidade. Ponderou a perda de água, (a ocorrência de) lajes impermeabilizadas, perguntou como isto será considerado. Relatou uma experiência ocorrida em um edifício antigo que implantou o sistema de hidrômetros individualizados e que o resultado demonstrou dados muito diferenciados entre uma unidade residencial e outra. Acrescentou outras questões (específicas) destas construções antigas: vazamentos em telhado, desperdícios, elevadores consomem energia, bombas precisam ser substituídas etc.

Pedro Rolim respondeu à questão informando que a legislação prevê itens de reforma nos edifícios antigos visando a obtenção da certificação QUALIVERDE. Acrescentou que será necessária uma reforma ampla destes edifícios, com vários itens, para receber a bonificação. Numa etapa posterior poderão ser considerados itens menores, correspondendo a índices de isenção de um imposto ou pontuação diferenciada.

Armando Abreu (representante do SEAERJ) perguntou se neste grupo há algum representante da Secretaria de Fazenda para análise da isenção do ISS. Comentou a questão do IPTU que, segundo ele, é composto por duas taxas - de lixo e de iluminação pública e sugeriu que se mexa na taxa relativa aos resíduos sólidos pois a questão da taxa de energia pública é de caráter nacional. Propôs uma segunda questão sobre a previsão de entendimentos entre a SMU e a SMAC para a regulamentação do impacto de vizinhança. Armando Abreu comentou que a Prefeitura não tem como analisar o impacto de vizinhança porque não há uma norma estabelecendo a apresentação de relatórios de impacto de vizinhança pois algumas das questões apresentadas serão resolvidas quando regulamentadas.

Pedro informou que até o momento, a redação da legislação passa pelas questões urbanísticas e ambientais. Informou que já foi feito um contato inicial bastante profícuo com possibilidade de continuação. Prosseguiu afirmando que é necessário concluir algumas questões relativas ao equacionamento das contas para fazer, posteriormente, o contato.



O Secretário de Urbanismo, Sérgio Dias, comentou que todos (no processo) contam com a parceria entusiasmada da Secretária Eduarda La Roque. Informou que, em relação ao impacto de vizinhança, está sendo formulado um termo de ajuste de conduta através de reuniões periódicas com o Ministério Público, ADEMI e a SMU (PCRJ) conduzindo, portanto a seis mãos este processo visando a regulamentação. Complementou apresentando o arquiteto Sílvio Coelho (U/GPE, presente à reunião) como o representante da SMU neste grupo de trabalho.

O Sr. Sérgio Conde Caldas (representante da ACRJ), parabenizou a todos pela iniciativa e relatou que há pouco tempo participou de uma experiência de construção sustentável na região serrana e, na época, afirmou que o benefício fiscal foi o grande incentivo ao projeto. Considerou que esta é a forma de reverter o processo e que, segundo ele, este é um círculo virtuoso entre projetistas, construtores, todos com novas preocupações, novos materiais, onde os arquitetos serão beneficiados com projetos de maior qualidade. Em seguida, mencionou algumas sugestões: i) telhado verde: nas certificações existentes, este item é considerado área permeável e, portanto, não é só a questão do conforto térmico da edificação, mas o benefício do telhado verde é também o aumento da área permeável. Portanto, sugeriu que poderia ser computado na área permeável; ii) gerir e fiscalizar condomínios: será, segundo ele, uma tarefa difícil. Sugeriu que, para que seja mantido o desconto no IPTU, o síndico poderia apresentar um laudo na Prefeitura evitando a fiscalização constante; iii) perguntou como se fará a análise do projeto: em paralelo ou ficará como uma análise específica?

O Presidente do COMPUR, em resposta, informou que a análise precede a análise do projeto: "quem está interessado em obter a certificação deverá apresentar o projeto, a análise será rápida - uma semana. Ao projeto será atribuído o QUALIVERDE ou o QUALIVERDE 100 e após este prazo, seguirá a tramitação normal". Em prosseguimento, Sérgio Dias expôs o receio em relação ao telhado verde, pois, num primeiro momento este se apresenta como um projeto e, no ato seguinte, este telhado deixará de ser verde, pois sobre ele se constrói uma pérgula, uma sauna, perdendo-se, portanto, a função. Desta forma, concluiu, será feita uma avaliação a cada cinco anos para confirmar a condição do existente, com a perda ou não da sua condição de sustentabilidade. O Secretário afirmou que espera-se que a fiscalização seja maior dos próprios moradores para a continuidade da certificação.

O Sr. Conde Caldas (representante da ADEMI) parabenizou o presidente do COMPUR pois considera que o Rio de Janeiro dá, com esta iniciativa, um passo a frente, antecipando outras Prefeituras. Acrescentou que isto (a legislação) irá fazer uma qualificação efetiva da construção. Em contraponto, disse que o Rio de Janeiro ficou muito atrás em relação à legislação e em relação aos direitos de propriedade: "leis que não cumpridas ou que são postergadas". Informou que a ADEMI tem uma preocupação em relação da legalização e observou que em vários bairros da cidade tem proprietários tolidos do potencial construtivo em áreas que ainda não tem PEU. Afirmou que "enquanto não limpamos a questão urbanística para deixar claramente definido o que a legislação diz, o que aquele bairro poderá ter, isto é ruim para a cidade toda". O Sr. Conde Caldas comentou que a cidade foi pioneira no Desenvolvimento Urbano e esta foi a última cidade a implantar o Plano Diretor "com o riquíssimo instrumento que é o Estatuto da Cidade que ainda não foi implantado. Disse que este fato está sendo compensado com a ação do Secretário de Urbanismo, com alguns PEUs que estão sendo feitos com uma equipe reduzida. Comentou que a ADEMI cobra muito para que se contrate gente na Prefeitura para limpar este passado e não deixar nenhum ponto na cidade com legislação tolhida, com índices diferentes. Complementou sua fala, afirmou que a proposta apresentada é excelente, registrando a percepção do esforço que tem feito a SMU na agilização dos processos de análise e aprovação dos projetos, mas que é preciso rever vários pontos da legislação atual. Citou o decreto 322. Disse que em São Paulo, são quinze meses para aprovar projeto e que é um grande avanço conseguir aprovar em três meses um projeto na Prefeitura do Rio. Ao final,

propôs a colaboração da ADEMI, colocando meios e modos para ajudar neste processo, patrocinando o avanço da questão.

Sérgio Dias respondeu informando que não está havendo uma redução na formulação de PEUS e sim o redirecionamento, priorizando os estudos para outras regiões. Disse que o último PEU aprovado foi em 2004 e que, entre este período e 2008, foram propostos três PEUS - uma média de zero virgula cinco PEUs nos últimos anos e se passou para a média de oito a dez PEUS por ano. O Secretário afirmou que este resultado foi obtido com uma recente concentração da Secretaria: as Coordenadorias de Planejamento que ficavam descentralizadas, "mais acompanhando o licenciamento que pensando a cidade". Disse que existe uma distorção de cerca de quarenta anos de legislações que necessitam de revisão e é grande a quantidade de PEUs que não se mostraram adequados, como por exemplo, Jacarepaguá, Taquara, Pechincha, Freguesia, pois apresentavam um sentido mais conservador e PEUS onde as construções precisam ser estimuladas. Exemplificou que no PEU da Penha, votado em primeira discussão (28/06 - está prevista a segunda discussão) está se conseguindo um grande avanço pois naquela região, em quarenta anos, nenhuma licença de obra foi solicitada: era uma região engessada, empobrecida invadida pela informalidade, complementou.

Informou que para a avenida Brasil também está sendo formulado um plano - uma Área de Especial Interesse Urbanístico, devida à sua grande extensão e por ser uma região que está sendo degradada pela falta de atividades. Relatou também que está sendo feito são PEUs nos eixos de transformadores da cidade - transcarioca e trans-olímpica: o PEU de Madureira, do Grande Meier, Irajá, Ilha do Governador, Deodoro, Grande Jacarepaguá, correspondem às áreas com projetos estruturadores sendo pensados. Informou que a LOUS, por exigência do plano diretor, o que deveria ser concluído em janeiro de 2013 será concluída em dezembro de 2012. Sugeriu para a ADEMI a colaboração para informatizar a PCRJ, para se ter mais agilidade, afirmando que os técnicos são muito competentes e dedicados e qualquer externalidade poderá prejudicar isto. Sérgio Dias citou o exemplo do PEU Taquara, executado por uma empresa contratada de São Paulo, completamente dissociado da realidade o que gerou um problema sério na região e a conclusão é que a perda do controle pode acarretar em resultados danosos à sociedade. Informou que a estrutura que está sendo montada é muito boa, todos trabalhando em equipe, na cidade como um todo.

O Sr. Luiz Carneiro de Oliveira (representante do Clube de Engenharia) manifestou seu contentamento de ter novamente assento no COMPUR, parabenizando a equipe pelo trabalho. Relatou que a Prefeitura acabou de inaugurar uma escola-verde em Santa Cruz e sugeriu que essa experiência "espetacular" poderia ser aplicada a outras escolas, obrigando as outras unidades a se adaptarem a esta lei em benefício das crianças. Sugeriu também que sejam concedidos incentivos às construções localizadas nas bacias hidrográficas dos Rios Maracanã e Joana que são vulneráveis às inundações. Lembrou que até 2014 (esta área) poderá ter problemas com a Copa do Mundo afirmando que certamente a população poderá abraçar rapidamente estas transformações.

4. Não tendo mais a palavra solicitada pelos presentes, o Secretário de Urbanismo Sérgio Dias encerrou a reunião manifestando o seu entusiasmo com o tema tão importante, observando que alguns aspectos poderão ser melhorados. Informou que os técnicos estarão à disposição para acolher outras questões até o ajuste final em relação aos valores. Posteriormente irão promover a discussão com técnicos da SMF e com o Prefeito para o encaminhamento do texto final para a Câmara dos Vereadores. Afirmou que a equipe da Prefeitura envolvida estará presente na ocasião para promover a boa apresentação e a correta compreensão da lei.

Maria Helena Röhe Salomon  
Secretária Executiva do Conselho Municipal de Política Urbana