



Ata Reunião Extraordinária do COMPUR

Data: 05/04/2023

Horário: 15:00h

Pauta: Avaliação Programa Reviver Centro e PLC 09/23

Presentes:

- Eugênia Loureiro (Arquiteta - Gerente PU/CGPP/GNIU)
- Mariana Barroso (Arquiteta - Coordenadora PU/CGPP/CPL)
- Christiane dos Santos Oliveira (Geógrafa - Gerente em exercício PU/CGPP/CPL/GPL AP1 e AP2)
- Julia Queiroz (Arquiteta - PU/CGPP/CPL/GPL AP1 e AP2)
- Marisa Valente (Arquiteta - IPP/CTPE)
- Rose Compans (Arquiteta - CAU/RJ)
- Ruth Aono (Arquiteta - Coordenadora - IPP/PRE/CTPE/CDT)
- Regina Chiaradia (Vice-Presidente - FAM-Rio)
- Fernando Costa (Arquiteto - SINDUSCON)
- Cadu Nunes Ferreira (IAB/RJ)
- Isabel Tostes (Arquiteta - SEAERJ)
- Lucas Faulhaber (Arquiteto/CAU-RJ)
- Marco Antônio Barbosa (Engenheiro - SENGE-RJ)
- Vera Maurity (representante - AMAJB)
- Sandra Kokudai (Arquiteta - assessora Ver. Edson Santos)
- Maria Cecília Safady Guedes (Eng. Civil/PU/CGPP/GM)
- Marcela Abla (IAB/RJ)
- Fernanda Delmonte (IAB/RJ)
- Ângela Botelho (SEAERJ/CAU-RJ)
- Gilson Koatz (AMAJB)
- Gisele Raymundo (SMI/RU)
- Alexandre Pereira (SMFP/SUBPAR)
- Silvio Coelho (Arquiteto - PU/CGPP/CPL)
- Eliane Harumi Sakamoto (Arquiteta - PU/CGPP/CPL)
- Ana Paula Casassola (Arquiteta - PU/CGPP/CPL/GPL AP1 e AP2)
- Tatiana Narjara de Araújo Bif (Arquiteta - PU/CGPP/CPL/GPL AP4)

A reunião extraordinária do COMPUR ocorreu de forma presencial, no auditório do 1º andar, do prédio da R. Gago Coutinho - nº 52, conforme combinado na reunião ordinária realizada em 30/03/2023.

A Arquiteta Eugênia Loureiro (Gerente – PU/CGPP/GNIU) - Secretária

Executiva do COMPUR iniciou a reunião, esclarecendo os objetivos da mesma: a avaliação dos Resultados, até o momento, da LC nº 229/2021 (Programa Reviver Centro) e do conteúdo do PLC nº 109/2023 (que altera o Programa Reviver Centro), atualmente em tramitação na Câmara de Vereadores (tais legislações foram mencionadas durante a reunião como **“Reviver 1”** e **“Reviver 2”**, respectivamente). Em seguida, Eugênia informou que o relatório de acompanhamento do **“Reviver 1”** encontra-se no site da SMPU e mencionou alguns de seus números, ressaltando tratar-se de resultados de um programa iniciado há apenas 22 meses e cuja implementação é de longo prazo. Ressaltou ainda que o objetivo principal do Programa, que consiste na ampliação da oferta de moradias populares, não vem se concretizando, uma vez que as unidades habitacionais executadas possuem áreas pequenas, em torno de 28 m², as quais não são características de residências permanentes, e que o texto do **“Reviver 2”** não altera essa situação.

A Arquiteta Mariana Barroso (Coordenadora - PU/CGPP/CPL) considerou que o **“Reviver 1”** teve até um retorno rápido, em se tratando de um programa cuja implementação é de longo prazo, e, desse modo, considerou precoces novas propostas de incentivos, antes de um maior prazo de monitoramento do Programa. Relatou que, tanto a Coordenadoria de Planejamento Local da SMPU como a Subprefeitura do Centro, têm sido procuradas por comerciantes e proprietários de imóveis interessados em transformar salas comerciais em unidades residenciais. Mariana relatou que o **“Reviver 1”** vem produzindo imóveis pequenos e de alto valor, considerando que o valor do solo no Centro é elevado. Em relação ao **“Reviver 2”**, entende que o mesmo pode levar a diminuição do interesse pelo Centro, com a possibilidade de construção de mesmo potencial na Barra da Tijuca, destacando ainda que na proposta não há previsão de aportes para o investimento na melhoria da infra estrutura local, visando o recebimento do potencial adicional.

A Geógrafa Christiane Oliveira (Gerente em exercício PU/CGPP/CPL/GPL AP1 e AP2) informou que participou do **“Reviver 1”** desde a sua elaboração e considerou que o programa está em andamento e que estão ocorrendo lançamentos, porém também ressaltou tratar-se de um Programa a ser implementado a longo prazo e que deve ser monitorado. Como exemplo, mencionou a região do Porto, que apenas após 10 anos do início dos estímulos para a sua ocupação, tornou-se atrativa para o uso residencial. Christiane lembrou ainda que a ideia do **“Reviver 1”** é ocupar o Centro com moradias, aproveitando sua infraestrutura, uma vez que o conceito das áreas centrais das cidades serem centros financeiros está mudando a nível mundial. Finalizando sua fala, a geógrafa solicitou aos demais participantes contribuições e críticas ao **“Reviver 1”** e **“Reviver 2”**, entendendo ser este o objetivo da reunião.

A Arquiteta Rose Compans (CAU-RJ) mencionou alguns levantamentos que realizou, relativos aos imóveis vinculados ao **“Reviver 1”**, observando os seguintes problemas: 1) O déficit habitacional da faixa de 0-3 s.m. não está sendo considerado, pois estão sendo construídos ou transformados imóveis com áreas muito pequenas para se tornarem residências permanentes e com elevados valores do metro quadrado, os quais são mais atrativos aos investidores e aos executivos, que os alugam por curtos períodos, através das plataformas de aluguel de imóveis; 2) As exigências para transformação de uso do **“Reviver 1”** são muito simples, bastando,

em certos casos, a colocação de uma pia, o que leva algumas construtoras à enquadrarem seus empreendimentos no Programa, apenas para obter os seus benefícios, porém sem considerar seus objetivos. Rose exemplificou que, em Lisboa, foi proibida a utilização das plataformas de aluguel no centro, visando evitar o seu esvaziamento. Rose concluiu que o **“Reviver 1”** não está atendendo ao seu objetivo de fomento do uso residencial no Centro e ressaltou que o tempo de maturação desse tipo de projeto é de, no mínimo, 10 anos, à exemplo do Porto Madero, em Buenos Aires, e por isso criticou a urgência de resultados imposta pelo Executivo, através a proposta do **“Reviver 2”**, a qual considerou prematura. Concluiu ainda que o **“Reviver 2”** não corrige os erros do **“Reviver 1”** observados até então.

A Arquiteta Ruth Aono (Coordenadora - IPP/PRE/CTPE/CDT) relatou que, no ano de 2021, foram realizados estudos relativos aos programas de habitação social, porém sua implementação requer recursos e gerenciamento, cabendo ao executivo definir pela sua priorização.

Regina Chiaradia (Vice-Presidente da FAM-Rio) lembrou que, inicialmente, “o COMPUR foi simpático ao **Reviver 1”**, pois não havia a proposição da operação interligada e contemplava a problemática da habitação social, na faixa de 0-3 s.m. Porém, o texto do **“Reviver 1”** foi alterado e publicado, sem novo submetimento ao COMPUR e contemplou a operação interligada, além de não ter resolvido a questão da habitação social, a que se propunha. Por esses motivos, manifestou-se desfavorável em relação à proposta do **“Reviver 2”**.

O Arquiteto Fernando Costa (SINDUSCON/ADEMI) discorreu sobre a situação do Rio de Janeiro, o qual relatou como estando abandonado há anos, inseguro e com a presença de milícias e traficantes. Considerou que todos os segmentos deveriam unir forças para mudar essa situação. Afirmou que todos os benefícios condensados no **“Reviver 1”** já eram previstos em outras legislações, desde 1978, e que as novidades do **“Reviver 1”** seriam a locação social e a moradia assistida. Relatou dificuldades na implementação do Retrofit no Centro e sugeriu, para o **“Reviver 2”**, vincular a operação interligada à obrigação de um determinado percentual de habitações sociais no Centro. Concluiu ressaltando que, se o mercado não funcionar, não haverá empregos e o poder aquisitivo vai baixar, por isso, a sociedade, o poder público e as empresas deveriam se unir para fortalecer o Rio de Janeiro.

A Arquiteta Isabel Tostes (SEAERJ) criticou, em relação ao **“Reviver 2”**, o fato de não ter sido apresentado ao COMPUR, antes do envio à Câmara de Vereadores, ressaltando que o principal objetivo do **“Reviver 1”**, que é a moradia social, na faixa de 0-3 s.m, não vem sendo alcançado e que o **“Reviver 2”** não corrige isso. Comentou também o fato de não haver propostas relativas aos imóveis municipais nesse sentido.

O Arquiteto Lucas Faulhaber (CAU-RJ) mencionou que as 50 AEIS que foram propostas para o Centro pelo Núcleo de Terras foram negadas e que essas habitações poderiam ser consolidadas, pois “nem tudo precisa ser feito via Mercado”. Criticou o fato do Poder Público não ter incluído no Programa os imóveis municipais. Em relação ao **“Reviver 2”**, concluiu que não foi feita avaliação de impacto nas áreas receptoras, considerando “uma vergonha” a apresentação da SMDEIS sobre o tema.

Mencionou ainda que o Procurador do Município posicionou-se contrário à Zona Franca Urbanística (ZFU) do texto da revisão do Plano Diretor (PLC nº 44/2021), porém a mesma é repetida no **“Reviver 2”**.

A Arquiteta Sandra Kokudai (assessora Ver. Edson Santos) considerou que o **“Reviver 2”** está desconectado das diretrizes da política habitacional que está sendo proposta pelo governo federal e que é um erro discuti-lo em separado das discussões do Plano Diretor. Informou ainda que, no dia 19/04/2023, haverá um debate sobre moradias populares no Programa Reviver Centro e sugeriu que as discussões relativas ao Programa sejam paralisadas até a realização deste debate.

Marcela Abla (IAB RJ) considerou necessária a discussão do Plano Diretor na reunião, tendo em vista que o COMPUR está sendo “esvaziado” nesta discussão. Em seguida informou que o Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB) emitiu manifestação em favor do COMPUR, em razão da proposta de emenda do executivo, que desobriga a apresentação de projetos e propostas ao referido Conselho, lembrando que o mesmo é consultivo e participativo. Comentou ainda que, na qualidade de Subsecretária de Habitação, posição que ocupava na ocasião da elaboração do **“Reviver 1”**, recebeu o texto do PLC na véspera do seu encaminhamento à Câmara de Vereadores, ou seja, que a SMH não participou do mesmo. Este comentário foi contestado pela Mariana Barroso (Arquiteta - Coordenadora PU/CGPP/CPL). Ruth (IPP) também afirmou que a SMH foi convocada para tratar dos 4 programas do **“Reviver 1”**.

O Engenheiro Marco Antônio Barbosa (SENGE) comentou que o COMPUR vinha participando das discussões relativas às habitações de interesse social há algum tempo, porém considera que houve um corte nessa participação, a partir de uma determinada reunião ocorrida com o então Secretário Washington Fajardo e seu assessor na ocasião. Considerou interessante a proposta do Arquiteto Fernando Costa (SINDUSCON/ADEMI) relativa à vinculação da operação interligada à obrigação de um determinado percentual de habitações sociais no Centro.

O Arquiteto Fernando Costa (SINDUSCON/ADEMI) criticou os leilões de imóveis municipais, que têm elevados valores, concluindo que o objetivo deveria ser a produção de habitações, ao invés da captação de recursos.

Ruth (IPP) considerou que o “privado” não atuará na questão das habitações sociais, com renda de 0-3 s.m., que é do “público”. Relatou diversos trabalhos realizados no âmbito do **“Reviver 1”**, que demandam grande esforço, tais como levantamentos, volumetrias, termos de referência, projetos, etc, os quais falta a implementação e, desse modo, questionou a proposta do **“Reviver 2”**. Concluiu que o COMPUR poderá influenciar nesse patamar de decisão do Executivo.

A reunião entrou então em sua fase final, tendo sido feitas as seguintes propostas de encaminhamento:

Regina Chiaradia (Vice-Presidente da FAM-Rio): Propôs a elaboração de emendas ao texto do **“Reviver 2”**, contemplando inclusive os trabalhos mencionados pela representante do IPP (acima relatados).

Eugênia Loureiro (PU/CGPP/GNIU): Propôs a exclusão da Barra da Tijuca do

texto do “**Reviver 2**”, até a avaliação do Decreto nº 3046 de 27/04/1981. Nesse sentido, Fernando Costa (SINDUSCON/ADEMI) considerou que a operação interligada é uma “alavanca” e que, a partir do momento que o Centro for lucrativo, os empreendedores irão optar por implantar apenas um empreendimento, ao invés de dois concomitantes, pois o risco do negócio será menor. Eugênia questionou esse argumento, entendendo não haver sentido na proposta do “**Reviver 2**”, uma vez que o “**Reviver 1**” não vem atingindo seus objetivos e que o 2 não corrige os problemas que vêm sendo observados.

Rose Compans (CAU-RJ): Encaminhamento de carta ao Sr. Presidente da Câmara Municipal, solicitando o adiamento da votação do “**Reviver 2**” (PLC no 109/2023), a fim de viabilizar a realização de estudos pelo COMPUR, tendo em vista também o debate sobre moradias populares no Programa Reviver Centro, que irá ocorrer no dia 19/04/2023, e os estudos que estão em andamento pelo governo federal, relativos às habitações nas áreas centrais, cujos resultados deveriam ser aguardados pelo MRJ, para que seu arcabouço legal seja compatível com o federal. Nesse sentido, Eugênia Loureiro ressaltou que o contexto político do “**Reviver 1**” é diferente do atual, do “**Reviver 2**”.

Lucas Faulhaber (CAU-RJ): Reforçou o encaminhamento da carta, ressaltando que a legislação atual prevê o encaminhamento dos projetos para a avaliação prévia do COMPUR, o que não ocorreu no caso do PLC no 109/2023.

Concluiu-se então pela elaboração, pela Arquiteta Eugênia Loureiro (PU/CGPP/GNIU), da minuta da carta a ser encaminhada pelo COMPUR ao Sr. Presidente da Câmara Municipal, solicitando o adiamento da votação do PLC no 109/2023, considerando que:

- foi consenso na reunião extraordinária do COMPUR, realizada em 05/04/2023, que:
 - o Programa Reviver Centro não vem atendendo ao seu objetivo principal, relativo às habitações sociais, e que o PLC nº 109/2023 não faz os ajustes necessários;
 - a implementação de programas como o Reviver Centro é de longo prazo e carece de monitoramento para subsidiar os ajustes necessários e, nesse sentido, a proposta de alteração trazida pelo PLC nº 109/2023 é prematura;
- o PLC nº 109/2023 não foi previamente encaminhado para avaliação do COMPUR, conforme determina a legislação vigente;
- não foram apresentados pelo Poder Executivo os estudos relativos aos impactos nas áreas receptoras estabelecidas pelo PLC nº 109/2023;
- os contextos políticos da LC nº 229/2021 (Programa Reviver Centro) e do PLC nº 109/2023 (que altera o Programa Reviver Centro) são diferentes. Atualmente, o Governo Federal estuda a questão das habitações nas Áreas Centrais, havendo a necessidade então de se aguardar as novas diretrizes da política habitacional, à nível federal,

visando assim a devida sincronia entre os arcabouços legais federal e municipal, que possivelmente proporcionará novas oportunidades ao Município;

- existe a necessidade de se aguardar os resultados do debate sobre moradias populares no Programa Reviver Centro, que irá ocorrer no dia 19/04/2023.

Finalizando, a Arquiteta Eugênia Loureiro (PU/CGPP/GNIU) esclareceu que a referida carta deverá ser encaminhada pelo Secretário Municipal de Planejamento Urbano, na qualidade de Presidente do COMPUR, e que, desse modo, caberão ainda as tratativas com o mesmo.