



Ata Reunião Ordinária do COMPUR

Data: 27/04/2023

Horário: 10h

Pauta: Retomar as propostas de habitação popular na Área Central – Avaliação e possíveis encaminhamentos

Presentes:

- Eugênia Loureiro (arquiteta - Gerente PCRJ / SMPU / CGPP / GNIU)
- Antônio Luiz Barboza Correia (PCRJ / SMPU)
- Carlos Krykhtine (arquiteto - Presidente PCRJ / IPP)
- Ruth Aono (arquiteta - Coordenadora PCRJ / IPP / CTPE / CDT)
- Marisa Valente (arquiteta - PCRJ / IPP / CTPE)
- Christiane dos Santos Oliveira (Geógrafa - Gerente em exercício PCRJ / SMPU / CGPP / CPL / GPL AP1 e AP2)
- Valéria Hazan (arquiteta - PCRJ / SMPU / CGPP / GM)
- Maria Cecilia Safady Guedes (engenheira civil - PCRJ / SMPU / CGPP / GM)
- Luis Valverde (PCRJ / SMAC)
- Gisele Raymundo (PCRJ / SMI)
- Luiz Roberto da Matta (PCRJ / PGM)
- Sandra Kokudai (arquiteta - Assessoria Vereador Edson Santos)
- Eduardo Andrade (Assessoria Vereadora Luciana Boiteux)
- Emmily Leandro (Assessoria Vereadora Thais Ferreira)
- Viviane Tardelli (DPRJ/NUTH)
- Pablo Benetti (CAU/RJ)
- Rose Compans (arquiteta - CAU/RJ)
- Lucas Faulhaber (arquiteto - CAU-RJ)
- Ângela Botelho (SEAERJ)
- Emília Maria de Souza (Conselho Popular)
- Felipe Nin (arquiteto - UMP/RJ)
- Marco Antônio Barbosa (engenheiro - SENGE-RJ)
- Murillo Allevato (ADEMI/RJ)
- Fernando Costa (arquiteto - SINDUSCON)
- Luiz Motta (sem representação de entidade)

Todos os representantes acima assinaram uma lista de presença, na qual concordaram com a divulgação dos nomes, imagens, áudios e vídeos dos mesmos no portal da PCRJ na internet.

A reunião ordinária do COMPUR ocorreu de forma presencial, no auditório do 1º andar, do prédio da Rua Gago Coutinho - nº 52, seguindo a premissa de reuniões ordinárias previstas para a última quinta-feira de cada mês. Os números indicados em negrito antes de cada parágrafo indicam o tempo transcorrido desde o início da reunião, servindo de referência para o [vídeo da reunião](#) disponibilizado no canal do YouTube da SMPU.

00:00:00 A arquiteta Eugênia Loureiro (Gerente – PU/CGPP/GNIU) - Secretária Executiva do COMPUR iniciou a reunião, apresentando a pauta e fazendo referência às duas reuniões anteriores do Conselho (a ordinária de 30/03/2023 e a extraordinária de 05/04/2023). Foram informados os nomes das entidades presentes e que o número de participantes configurava um quórum suficiente para a realização da reunião.

00:02:09 O Chefe de Gabinete da SMPU, Antônio Luiz Barboza Correia, realizou uma apresentação do Programa Novas Alternativas, iniciativa do município ainda na década de 90 para incentivar o uso residencial em imóveis de interesse histórico na área central, combatendo o esvaziamento daquela região. Foram exibidos slides de uma apresentação de 2005 com a delimitação da área de atuação (Corredor Cultural, SA's e SAGAS) e uma seleção de imóveis vazios, subutilizados ou em ruínas que passaram por reformas e adaptação para fins de moradia no âmbito do programa.

O Programa Novas Alternativas contava com a parceria de diversos órgãos públicos, responsáveis pelo licenciamento de obras, patrimônio cultural, Fazenda, Procuradoria do Município, além da Caixa Econômica Federal (financiadora) e cartórios. Para viabilização dos empreendimentos, foram necessários atos de desapropriação, financiamento através do Programa de Arrendamento Residencial, atendendo uma população das faixas de renda de 2 a 3 salários mínimos.

00:18:14 Em seguida Antônio Correia apresentou slides com fotografias de 2021 e 2022 de imóveis que foram objetos de intervenção do Programa Novas Alternativas, comparando com fotos da época do programa. Esse conjunto de imagens evidencia que as propostas de recuperação do patrimônio arquitetônico e de incentivo à moradia nesses imóveis foram bem sucedidas.

00:22:56 A partir de questionamentos dos presentes, Antônio Correia levantou aspectos preocupantes quanto à segurança de imóveis antigos, em especial no conjunto arquitetônico da Rua do Livramento. Além de riscos de incêndio e desabamentos, a área sofre a ação de traficantes. Uma dificuldade que se verifica é que alguns imóveis desapropriados pelo município são em seguida invadidos.

00:24:30 Eugênia Loureiro informou que em reunião com a equipe da SMPU que tratou da demanda por moradia popular na área central, o Prefeito manifestou que “quer escala”. A partir dessa informação, Eugênia sugeriu que o COMPUR discutisse as possibilidades de atendimento a essa manifestação, a partir de levantamentos de números de unidades e beneficiários, moradores de cortiços, ocupações etc. E que outras iniciativas podem vir a ser discutidas no COMPUR, como um projeto acadêmico coordenado por Sérgio Magalhães que projetou 200 mil unidades na AP 1, e iniciativas da SMH para retomada do Programa Minha Casa, Minha Vida.

00:26:45 Antônio Correia anunciou que o Prefeito disponibilizou através da PREVI-Rio cartas de crédito para servidores municipais, que se somam a um conjunto de frentes públicas e privadas que podem ser incentivadas para promover a moradia no Centro.

00:29:56 O Procurador do Município Luiz Roberto da Matta pediu a palavra para informar que os processos de desapropriação promovidos pela PCRJ em geral são rápidos e avaliam bem os valores dos imóveis, resultando em desfechos amigáveis, com raros questionamentos na Justiça. Mas muitas vezes os imóveis desapropriados são invadidos no dia seguinte à publicação do decreto expropriatório, criando dificuldades. O Procurador sugeriu que os procedimentos sejam revistos de modo que as obras referentes aos imóveis a serem desapropriados já estejam licitadas no momento da publicação dos decretos expropriatórios, para que as construtoras possam iniciar seus trabalhos de imediato. Atualmente, a contratação das empresas é concluída em média dois anos após a desapropriação dos imóveis, e a PCRJ não consegue garantir a integridade dos mesmos.

00:31:38 A arquiteta Rose Compans, do CAU RJ, informou que no Projeto do Reviver Centro estava prevista a utilização do instrumento arrecadação de imóveis, representando um grande número de bens na dívida ativa na área central. E perguntou ao Procurador Luiz Roberto da Matta por que motivos a PCRJ não consegue implementar esse instrumento e também a dação em pagamento desses imóveis. Este esclareceu que não há impedimentos legais para a utilização do instrumento arrecadação, que poderia ser objeto de decreto, e que talvez não haja interesse do poder público porque a PCRJ iria assumir imóveis em mau estado ou de difícil aproveitamento. E que a incorporação desses imóveis ao patrimônio público deveria fazer parte de um planejamento para aproveitamento desses bens.

00:34:52 Gisele Raymundo, da SMI, relatou que na região do Porto Maravilha não apareceram empresas interessadas nas licitações para construção de moradias para a faixa de 0 a 3 salários mínimos, mesmo com os benefícios previstos em lei e com a garantia de recursos do Governo Federal.

00:38:10 Em seguida a arquiteta Ruth Aono, do IPP, realizou uma apresentação que tratou da modelagem do serviço de moradia no âmbito do Reviver Centro, que tem como um de seus objetivos atrair o uso residencial para a área central da cidade, contemplando faixas de renda diversas.

Foram descritos objetivos, instrumentos, desafios e benefícios previstos para os programas de moradia que integram a LC 229/21, que instituiu o Reviver Centro, a Lei 6999/21 e o Decreto 51134/22, dele decorrentes. O programa de moradia em vigor se estrutura em dois tipos integrados de serviço: temporário, através da moradia assistida, e continuada, através da locação social, ATHIS e melhorias habitacionais, autogestão e parque imobiliário privado. Todas essas modalidades foram detalhadas na apresentação.

Foi apresentado o andamento do programa de moradia desde 2021. No momento aguarda-se o autorizo da contratação de gerenciadora, do projeto do Parque Público, da equipe de ATHIS e do chamamento da autogestão.

01:06:05 O Presidente do IPP Carlos Krykhtine complementou informando que a modelagem da moradia no âmbito do Reviver Centro contou com a contribuição de diversos órgãos, entendendo que famílias mais vulneráveis não são atendidas pelo mercado imobiliário.

01:09:14 O arquiteto Luis Valverde, da SMAC, ressaltou que a destinação de recursos para programas habitacionais é fundamental, e que a PCRJ não pode depender de recursos federais, e sim deve ser capaz de estruturar um banco de projetos e prover os fundos municipais de urbanização e de habitação de interesse social.

01:12:19 Ângela Botelho, da SEAERJ, mencionou uma matéria jornalística que divulgou uma pesquisa coma lista dos piores bairros da cidade, encabeçada pela Cidade Nova. E perguntou por que a Vila Operária, lá localizada, se encontra em condições precárias, sugerindo uma parceria público-privada para a recuperação desse imóvel e destinação para habitação de interesse social.

01:15:19 Carlos Krykhtine esclareceu que a matéria é decorrente do Índice de Progresso Social coordenado pelo IPP, que pla primeira vez divulgou um ranking de bairros, já que antes tratava de Regiões Administrativas. E que interessa menos a posição do bairro na relação e mais seu progresso ao longo do tempo. Krykhtine informou ainda que a Vila Operária é objeto de uma cooperação entre as Prefeituras do Rio de Janeiro, de Milão e da Universidade Politécnica de Milão.

01:18:16 O arquiteto Felipe Nin, da União Nacional por Moradia Popular, comentou haver falta de objetividade e priorização para o tema, e que passado 1 ano da regulamentação do Decreto 51134/22 a PCRJ comemora o número de unidades licenciadas para o mercado imobiliário, mas nenhuma unidade destinada à habitação de interesse social. Felipe Nin comentou que o 51134 não atende às características da autogestão, e que há um atrelamento dessa modalidade com a locação social, o que não faria sentido. Considera essa vinculação um equívoco e que a redação do decreto deveria ser modificada, e que falta senso de urgência para atendimento à demanda por moradia, já que moradores de algumas ocupações têm sido assediados por traficantes.

Disse concordar com a colocação do Prefeito que deseja que a moradia no Centro seja produzida em escala, uma vez que só assim a demanda seria contemplada.

01:26:59 O arquiteto Lucas Faulhaber, do CAU-RJ, a partir da fala de Felipe Nin e da provocação de Eugênia Loureiro para que o COMPUR encaminhe sugestões para destravar a moradia popular na área central, mencionou a opacidade das informações, e que sempre se cobra da PCRJ a apresentação da relação dos terrenos públicos na região. Questionou ainda se as unidades previstas para o Parque Público não poderiam ser destinadas para a modalidade autogestão. Lamentou a ausência da SMH nos fóruns e a falta de informações referentes ao Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, e o fato de a base do governo na Câmara ter orientado voto contrário à emenda ao Reviver Centro proposta pela Defensoria Pública que reconheceria 50 ocupações no Centro como áreas de especial interesse social. Por fim cobrou do COMPUR que se posicione pela divulgação da lista de terrenos públicos, pelas AEIS em ocupações e pela destinação

de recursos de outorga onerosa ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social no âmbito das discussões do Plano Diretor.

01:33:30 A arquiteta Sandra Kokudai, assessora do Vereador Edson Santos, comentou que o Programa Novas Alternativas, mesmo que em pequena escala, promoveu a permanência das pessoas naquelas unidades, o que não aconteceu com o Minha Casa, Minha Vida. Segundo ela, vários beneficiários desse programa não conseguiram se manter na Zona Oeste, tendo retornado ao Centro para viver em ocupações pela proximidade de ofertas de emprego. Argumentou que existem várias escalas, e que todas devem ser valorizadas, sendo que a manutenção em edificações de menor porte é mais viável para moradores de baixa renda do que em grandes empreendimentos. Se posicionou a favor de uma contrapartida da PCRJ para valorização e viabilização dos projetos, porque esse custo em pequena escala é mais oneroso. Perguntou como se dá a gestão do comércio e se existe previsão de recursos para manutenção das edificações do Novas Alternativas, e estudos sobre o perfil das famílias desse programa e das ocupações. Convocou os membros do COMPUR para que cobrem a realocação de recursos para a produção de moradia popular, uma vez que esse item não foi contemplado no orçamento público em 2023. Sugeriu uma parceria da PCRJ com o CAU-RJ para desenvolvimento de projetos, lembrando que há centenas de unidades comerciais que poderiam atender à demanda por moradia no Centro a partir de estudos de reconversão. Pediu a inclusão no custo dos projetos valores referentes ao trabalho social e à participação das entidades e movimentos, e que parte das unidades produzidas pelo mercado imobiliário seja prevista na legislação urbanística para moradias de interesse social.

01:42:55 Viviane Tardelli, da Defensoria Pública, alertou que qualquer programa de moradia popular para o Centro tem que levar em conta as cerca de 70 ocupações hoje lá existentes, com famílias que não possuem recursos para uma manutenção adequada dos edifícios, alguns dos quais de interesse histórico. Alguns imóveis estão ocupados há vinte anos, e são alvo de manobras em processos de reintegração de posse sob a alegação de riscos. Ressaltou que todas as ocupações atendidas pelo NUTH no Centro que possuem movimento organizado não ficam sujeitas ao poder paralelo, de modo que a modalidade autogestão deveria ser fomentada para frear o avanço desses grupos sobre as famílias já vulneráveis economicamente. Lamentou a ausência da SMH nos debates e a falta de informações sobre o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, dificultando o avanço das iniciativas. Concordou que se faz necessária a produção de moradia em escala em função de um déficit habitacional grave, e cobrou a disponibilização da lista de imóveis municipais a serem destinados para esse fim. Por fim, sugeriu que sejam realizados previamente estudos de viabilidade técnica para garantir a efetivação do instrumento arrecadação de imóveis, o que permitiria a incorporação de bens ao patrimônio público sem custos de desapropriação.

01:48:48 O engenheiro Marco Antônio Barbosa, do SENGE-RJ, comentou o contraste entre os bairros Maracanã, que conta com 5 universidades, Mangueira, que estaria destruído. E que na Rua Visconde de Niterói, na Mangueira, existem cerca de 10 terrenos abandonados, provenientes de instalações militares e galpões que foram demolidos. Sugeriu então que a produção de moradia popular em escala começasse

por esses terrenos da Mangueira ou da GE, e não pela área central e região portuária, e a nomeação de Jorge Bittar para comandar a SMH.

01:57:19 O arquiteto Fernando Costa, do SINDUSCON, se disse assustado com a informação de que a PCRJ não pode desapropriar um imóvel porque no dia seguinte ele será invadido, e que o Rio de Janeiro não pode perder mais tempo, sugerindo a união de todas as instituições presentes e a colocação das propostas no papel. Que a regulamentação das leis sancionadas seja imediata para que não se perca tempo, e que a partir da divulgação de uma lista de imóveis públicos ou passíveis de desapropriação arquitetos, representados pelo CAU-RJ, desenvolvam projetos habitacionais que tornem imediato o aproveitamento dos mesmos. Comentou que o Rio de Janeiro hoje produz menos unidades habitacionais de interesse social do que Goiás, e que o mercado imobiliário precisa de escala para ser viável. Sugeriu que a PCRJ estimule a participação de construtoras de menor porte nas reformas de sobrados históricos, uma vez que grandes empresas dependem de uma logística complexa para instalar e gerenciar canteiros de obra. Relatou a dificuldade para a aprovação de projetos de retrofit no IPHAN, mesmo tendo passado por todas as instâncias municipais antes, e solicitou a criação de um grupo de trabalho que reúna técnicos da PRCJ, Estado e União para a aprovação expressa de projetos na região do Corredor Cultural e do Plano SAGA'S. Sugeriu que a PCRJ divulgue e promova a Assistência Técnica e Melhorias Habitacionais, presente no texto do Reviver Centro, mas pouco utilizada, o que geraria trabalho para inúmeros arquitetos que hoje estão sem serviço. Por fim, sugeriu que seja priorizada a habitação na área do Reviver Centro, e não o aluguel para fins comerciais, uma vez que a população residente de uma área atrai naturalmente a atividade comercial para seu entorno.

02:05:35 Rose Compans pediu a palavra novamente para deixar registrado que a ausência da SMH impede a execução da operação prevista no Decreto 51134/22, sugerindo a possibilidade de mudança do operador. Pontuou que o Novas Alternativas era uma política de preservação do patrimônio histórico e não um programa de política habitacional, já que em vinte anos foram produzidas 100 unidades. Manifestou estar de acordo com o Prefeito em produzir habitação em escala, e lembrou que a gestão do parque imobiliário em São Paulo era uma empresa estatal similar à CEHAB, que havia no Estado do Rio de Janeiro. E que a RioURBE já teve um projeto de moradia, tendo feito vários conjuntos na década de 1970, sugerindo que essa empresa assumisse novamente essa gestão. Outra questão levantada por ela é que o aproveitamento de imóveis no Centro passa pela solução de questões fundiárias, como a alegação de propriedades da Igreja, sem apresentação de escritura, e que o BNDES está desenvolvendo um estudo com verba pública de um conjunto de 75 imóveis públicos na região, com a participação da CCPAR e da SMPU. E se não seria o caso de chamar para a discussão esse grupo do BNDES. Lamentou as iniciativas da PCRJ: retirada do texto do Reviver Centro dos instrumentos de IPTU progressivo e parcelamento compulsório; indefinição das ZEIS e aumento do IAT de 5 para 15 na AC1 na revisão do Plano Diretor. Sugeriu a adoção da cota de solidariedade no Reviver Centro e a união de esforços para estimular a reforma de sobrados por pequenas empresas do ramo da construção civil, lembrando que se a PCRJ não entrar com alguma contrapartida, como a cessão de imóveis

públicos, se torna muito difícil a viabilização econômica de moradias para a faixa de renda de 0 a 3 salários mínimos.

02:15:08 Ruth Aono colodou que, após o grande esforço na modelagem dos programas de moradia previstos no Decreto 51134/22, já é hora de começar a implementar as iniciativas, mesmo que alguns ajustes venham a ser feitos posteriormente. E que estaria falatndo um interesse maior da municipalidade para iniciar esses programas, através de chamamentos e lançamentos de editais.

02:16:35 Carlos Krykhtine reforçou a fala de Ruth Aono, lembrou que decreto é mais fácil de ser modificado do que leis, e que melhorias podem ser realizadas com o tempo. Lembrou que esses instrumentos de gestão de moradia são novidade para a PCRJ, e que as 646 unidades habitacionais previstas para o Parque Público são um início razoável, e que se trabalhará para a ampliação desse universo.

02:18:07 Antônio Correia informou que para a Rua Visconde de Niterói, na Mangueira, a SMH desenvolveu dois projetos: Lanifício Alto da Boavista e Red Indian. E que estão em estudo no BNDES projetos para 12 áreas municipais, oriundos de um levantamento de próprios da União, Estado e Município. Após uma divisão, o Governo Federal ficou com os melhores terrenos, o Estadual com outros tantos e os demais couberam ao município, muitos dos quais de interesse operacional. A prioridade são os terrenos maiores, como potencial para atendimento em maior escala, sob a lógica de tornar vendáveis ativos públicos.

02:22:00 Como proposta de encaminhamento, Eugênia Loureiro propôs a realização de um fórum com a presença do Prefeito para tratar exclusivamente da moradia popular na área central, apresentando propostas objetivas, e colocar todas essas ideias no papel na forma de um dossiê. Alertou que não adianta pressionar a SMH para participar das discussões, que o Reviver Centro é uma iniciativa da SMPU e que está prevista no Decreto 51134/22 a criação de um Comitê Executor da moradia popular composto por sete secretarias municipais. Sugeriu a alteração da redação do decreto para contemplar a participação popular na composição do Comitê Executor, de modo que se torne paritário, colocando o COMPUR à frente dessas demandas a partir de uma resolução assinada pelas entidades para encaminhamento ao Prefeito.

02:24:21 Eugênia Loureiro trouxe um segundo assunto para discussão: decidiu-se na reunião anterior do COMPUR encaminhar uma carta à Câmara de Vereadores para abrir a discussão sobre o PLC que altera o Reviver Centro, conhecido como Reviver 2. Em função disso, informou que o Secretário de Planejamento Urbano teve uma discussão com a PGM para orientar como devem ser feitos esses encaminhamentos. Segundo a PGM, a carta com as reivindicações deveria ser enviada pela SMPU ao Prefeito, que a encaminharia à Câmara. Para tanto, o COMPUR deve seguir o regimento, abrindo suas reuniões com a verificação de $\frac{1}{3}$ dos conselheiros para configurar o quórum mínimo, uma vez que o Prefeito pode querer saber como funciona e qual a representatividade do conselho. Sugeriu ainda a redação de um projeto de resolução com os desdobramentos dessa reunião.

02:28:29 O Procurador do Município Luiz Roberto da Matta confirmou os procedimentos descritos pela Eugênia Loureiro, uma vez que a estrutura do poder

executivo é presidencialista, e a necessidade de verificação de quórum.

02:30:46 Felipe Nin sugeriu a criação de um grupo de trabalho para a discussão da aplicação da autogestão na área do Reviver Centro. A proposta foi acatada pelos presentes, mas não como um GT, mas de uma Comissão no âmbito do COMPUR, para discutir a moradia de interesse social na área central e gerar como produto um documento com proposições para o tema.

02:35:05 Lucas Faulhaber cobrou novamente a lista de próprios municipais e imóveis vazios ou subutilizados no Centro, solicitando a documentação dessa demanda em ata. Perguntou se houve alguma notificação de PEUC (Parcelamento, Edificação ou Uso Compulsório), previsto no Reviver Centro. Como a resposta foi negativa, intuiu que sem o conhecimento dos imóveis passíveis de PEUC no Centro, fica impossível a aplicação desse instrumento.

02:36:22 Carlos Krykhtine esclareceu que a lista de próprios municipais é de responsabilidade do setor de patrimônio da Secretaria Municipal de Fazenda, e se trata de uma base complexa, pelo fato de a cidade do Rio de Janeiro ter sido capital e Estado da Guanabara, além de o fato de várias áreas do Centro serem de propriedade de ordens religiosas. Faz-se necessária uma pesquisa sobre a situação fundiária desses imóveis para atestar a viabilidade de aproveitamento dos mesmos, o que ocorreu com os terrenos em estudo no BNDES.

02:38:57 Eugênia Loureiro solicitou a manifestação dos presentes para composição da Comissão do COMPUR proposta na reunião, que deverá ser paritária. Demonstraram interesse em participar Felipe Nin, pela UMP/RJ, Lucas Faulhaber, pelo CAU-RJ, Marco Antônio Barbosa, SENGE-RJ, Gisele Raymundo, pela SMI e mais dois representantes da PCRJ a serem indicados pela SMPU e IPP. Será solicitada a indicação de um representante da SMH e convidado a participar pelo SINDUSCON o arquiteto Fernando Costa, que não se encontrava mais na reunião naquele momento. Felipe Nin foi indicado para coordenar a Comissão, representando a União de Moradia Popular.

02:42:07 Término da reunião.