

**CONSULTA PÚBLICA CDURP - EDITAL 002/2020****Manifestação conjunta da Comissão de Política Urbana do CAU/RJ, Comissão de Política Urbana e Habitação do IAB/RJ e representação da Regional Sudeste do IBDU (Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico)**

A Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro (PCRJ) e a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro (CDURP) lançaram Edital de Consulta Pública (Edital 002/2020) “com o objetivo de receber contribuições (acréscimos, subtrações e modificações) à Lei Complementar nº 101, de 23 de novembro de 2009, que Modifica o Plano Diretor e autoriza o Poder Executivo a instituir a Operação Urbana Consorciada (OUC) da Região do Porto do Rio de Janeiro”.

O Edital determina que as contribuições deverão ser enviadas até o dia 23 de novembro de 2020 e que essas “deverão ter o máximo grau possível de especificidade”. Para tanto, devem indicar: (i) o número do artigo, inciso ou item da Lei que se sugere alterar; (ii) se a sugestão é de acréscimo, subtração ou modificação do texto; (iii) a nova redação sugerida; (iv) a justificativa com aspectos técnicos, legais, etc., que sejam suficientes para o entendimento da motivação e impactos da sugestão; e (v) se há informação confidencial, cujo sigilo deve ser preservado.

Embora sejam sempre louváveis iniciativas de consulta pública em relação a temas relevantes da vida da cidade, as entidades signatárias desta manifestação entendem que mudanças na LC 101/2009, que instituiu a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio e orienta o projeto batizado de “Porto Maravilha”, devam resultar de amplos debates com a sociedade. Nesse sentido, recomenda antes de tudo, que as contribuições coletadas por meio da consulta em tela sejam disponibilizadas para o conhecimento de todos, discutidas em fóruns que permitam a manifestação de diferentes visões sobre o destino desejado para a área portuária e que a consolidação da proposta de revisão da Operação Urbana Consorciada seja desenvolvida em sintonia com a revisão do Plano Diretor, já iniciada sob a condução da Secretaria Municipal de Urbanismo.

Essas considerações de ordem geral se mostram especialmente importantes no caso da OUC Porto Maravilha, porque a operação precisa não apenas de meros ajustes de percurso, mas de uma verdadeira revisão de seus objetivos. Revisar seus objetivos implica, necessariamente, em pensar sobre o papel possível dessa área no desenvolvimento do Rio de Janeiro e a integração de seu programa com o planejamento geral da cidade.

PCC_PRES

Avenida República do Chile, 230 - 23º andar
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP: 20.031-919
Tel: (21) 3916-3907



Os dados da implementação da OUC Porto Maravilha confirmam o argumento aqui exposto: em pouco mais de dez anos de vigência, foram consumidos não mais que 8,93% do estoque do potencial construtivo total da área. Isso representa tão somente 8,36% do estoque do potencial construtivo adicional lançado para a área pela OUC e que foi integralmente adquirido pela Caixa Econômica Federal (CEF). É o que mostram os dados que constam do último relatório trimestral publicado pela CDURP (4º Trimestre de 2019). De acordo com esse relatório, naquele momento (não há informações disponíveis de 2020), o último empreendimento licenciado com a utilização de potencial construtivo adicional era de 2014. Depois disso foram apenas revisões de projetos já licenciados.

Essa é a questão de fundo a ser discutida, pois a estratégia, supostamente bem sucedida, da OUC Porto Maravilha, de vender 100% do estoque potencial construtivo adicional no primeiro leilão, possibilitou a execução de diversas obras que hoje representam uma infraestrutura subutilizada. O foco na valorização imobiliária caracterizou uma atuação explícita do poder público como agente especulador imobiliário, com intervenções urbanas que promoveram a gentrificação e o esvaziamento de alguns imóveis de interesse histórico-cultural.

É importante observar, ainda, que o Estudo de Viabilidade da OUC Porto Maravilha projetava, em seu cenário pessimista, que o estoque do potencial construtivo adicional seria quase que integralmente realizado em 14 anos. E não parece haver motivos para considerar que tal cenário se confirmará. Não cabe aqui tecer comentários sobre os cenários traçados naquele documento, mas apenas reiterar que a realidade exige a revisão do próprio projeto da OUC Porto Maravilha como um todo, e repensar também, de maneira associada, a adoção de medidas de restrição de ocupação do solo de outras regiões da cidade.

Os dados do licenciamento urbanístico do Rio de Janeiro mostram que, em 2019, tanto a Área de Planejamento 4 como a Área de Planejamento 5 tiveram área construída licenciada total naquele ano maior que na área da OUC Porto Maravilha em todo o período de sua vigência. AP 4 e AP5 foram responsáveis, no ano passado, por cerca de 60% da área licenciada da cidade. A AP5, historicamente marcada pela produção informal, foi a AP com maior área construída licenciada no ano. São dados que indicam que a produção formal mantém sua tendência de avançar sobre a zona oeste. Vale ressaltar que parcela significativa desta produção imobiliária na AP-5 fez parte do Programa Minha Casa Minha Vida. Ou seja, foi perdida a oportunidade de priorizar a construção de Habitação de Interesse Social (HIS) na região portuária, induzindo a utilização de recursos públicos nas áreas mais periféricas da cidade, com infraestrutura precária.

É necessário considerar essas dinâmicas mais gerais da cidade para entender o papel da área portuária e como seu aproveitamento pode ser viabilizado, tendo como uma das premissas fundamentais a ocupação da área por uso residencial, ampliando as possibilidades

PCC_PRES

Avenida República do Chile, 230 - 23º andar
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP: 20.031-919
Tel: (21) 3916-3907



de implementação efetiva de um Plano de Habitação de Interesse Social. E por essa razão, a revisão da lei da OUC Porto Maravilha não pode ser algo desconectado do processo de revisão do Plano Diretor, que deve analisar de modo muito mais aprofundado e consistente esses fenômenos aqui apenas indicados, além de tantos outros que influenciam o planejamento urbano comprometido com a redução de desigualdades socioterritoriais e a proteção do meio ambiente.

Na sua origem, o Porto Maravilha priorizou os usos corporativo e comercial nos imóveis e excluiu o uso residencial. Posteriormente, a prefeitura passou a estimular a construção de habitações para classe média. Em 2015, elaborou, por exigência do então Ministério das Cidades, um plano de HIS, entretanto, até hoje, nenhuma unidade habitacional foi construída. A revisão do projeto do Porto Maravilha deve ter por objetivo prioritariamente criar as condições do melhor aproveitamento coletivo dos recursos já investidos, das infraestruturas já instaladas e como um dos princípios a qualificação e a provisão de HIS, atingindo pelo menos um terço da área construída de toda OUC para esta finalidade.

Feitas tais considerações gerais, a **Comissão de Política Urbana do CAU/RJ, a Comissão de Política Urbana e Habitação do IAB/RJ e a representação da Regional Sudeste do IBDU (Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico)** propõe e reivindica, pelas razões expostas neste documento, o debate mais amplo sobre a área portuária e o futuro da OUC Porto Maravilha.

Contudo, por meio de uma análise preliminar da Lei da Operação Urbana - LC 101/2009, as entidades signatárias desta manifestação já indicam algumas sugestões de alteração dos seguintes dispositivos:

- Art. 2º, §1º - incluir novo inciso para produção de Habitação de Interesse Social.
- Modificar Art. 2º, §2º, Inciso IX que passa ter a seguinte redação: “promover a qualificação e provisão de Habitação de Interesse Social”.
- Modificar Art. 2º, §2º, Inciso XI que passa ter a seguinte redação: “realizar melhoramentos nas áreas de especial interesse social e seu entorno, com implantação de infraestrutura e regularização fundiária em prazo máximo estipulado de 12 anos contados do início da OUC”.
- Incluir parágrafo único no Art 30º: Os recursos advindos da OUC que deverão ser destinados à Habitação de Interesse Social devem viabilizar as seguintes ações:
 - I- Provisão de HIS que totalize pelo menos um terço do estoque de área construída previsto para a OUC;

PCC_PRES

Avenida República do Chile, 230 - 23º andar
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP: 20.031-919
Tel: (21) 3916-3907



- II- Regularização fundiária e urbanística;
- III- Reabilitação de imóveis para fins habitacionais;
- IV- Programa de melhorias habitacionais com fundo específico para Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social.

- Art 36 – incluir um novo parágrafo após o 6.º: “Para utilização e licenciamento do estoque de potencial construtivo em usos não habitacionais, o empreendedor assume a obrigação de construir o equivalente a 20% do total do estoque utilizado em HIS, que poderá ser construída no mesmo terreno ou em qualquer outra área inserida no perímetro previsto nesta OUC”.

- Art 38 - Incluir inciso III: “quanto à produção de Habitação de Interesse Social”. a) os proprietários de imóveis situados na área da Operação Urbana Consorciada que investirem na provisão de Habitações de Interesse Social poderão utilizar o equivalente a 20% da área total edificada sem estar sujeita à cobrança de potencial adicional de construção na mesma área, desde o momento em que a cessão desses imóveis estejam já garantidos às famílias de baixa renda.

- Incluir novo Artigo onde couber: a aplicação dos recursos para a produção de Habitação de Interesse Social serão orientados pelo PLHIS da Área Portuária.

- Anexo II – incluir um novo item: “Produção de unidades de Habitação de Interesse social que totalizem pelo menos 33% do estoque de área construída na região da OUC. Esta meta poderá ser atingida por meio da provisão habitacional através de recursos públicos, mas também por meio de outros dois instrumentos: Cota de solidariedade, na qual se obriga a construção de HIS na proporção de 20% da ATE licenciada como contrapartida, por parte do empreendedor, podendo ser construído no próprio lote ou em outro, admitindo-se o Coeficiente Máximo sem a obtenção de CEPACs; Investimento em HIS pela concessionária, conforme interesse público, em terrenos públicos ou oferecidos em doação conforme consta na proposta ao Art. 2º, §2º, Inciso IX, tendo como compensação investimentos ainda não realizados.”

Obs: Os artigos da Seção II “Da Alteração do Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro” deverão ser revisados de acordo com o Plano Diretor da Cidade aprovado em 2011, já prevendo novas revisões em relação ao processo de elaboração em curso do novo Plano Diretor que deverá estar consolidado em 2021.

PCC_PRES

Avenida República do Chile, 230 - 23º andar
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP: 20.031-919
Tel: (21) 3916-3907