

Rio de Janeiro, 12 de junho de 2023

## **Relatório síntese às vereadoras e vereadores que compõem a Comissão Especial do Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro**

Prezadas vereadoras e prezados vereadores,

O presente documento é resultado da análise realizada por instituições acadêmicas e associações profissionais, como o IAB-RJ, IBDU, LEDUB/IPPUR/UFRJ e GPDU/PPGAU/UFF, sob coordenação da SEAERJ e apoio do CAU-RJ, sobre o Projeto de Lei Complementar 44/2021, que institui o Plano Diretor do Município do Rio de Janeiro, e também sobre as emendas apresentadas pelo Poder Executivo.

Esta análise buscou aprofundar alguns aspectos do Plano Diretor que são de grande importância para o avanço da política urbana no município do Rio de Janeiro, em que destacamos: os instrumentos de política urbana, as Áreas ou Zonas de Especial Interesse Social (AEIS/ZEIS) e as alterações nos parâmetros definidos nos Projetos de Estruturação Urbana (PEUs).

Cabe destacar que toda a análise realizada teve como pressuposto um entendimento sobre a regulação da cidade que vai além da simplificação de processos administrativos, entendendo que o Plano Diretor - como instrumento básico da política urbana - DEVE dar conta de questões complexas que se entrecruzam com as dimensões socioespacial e socioeconômica dos territórios de nossa cidade.

A partir deste pressuposto interpretativo, pareceu fundamental direcionar as sugestões do presente documento no sentido da garantia da eficácia do Plano Diretor. É indispensável que todo o tempo e contribuições dos atores envolvidos - da sociedade civil, executivo e legislativo - sejam respeitados e resultem em alterações no texto do Plano que, por sua vez, encontrem rebatimento na prática da política urbana do município. Neste sentido, é indispensável destacar, desde esta introdução, a necessidade premente de garantia da auto aplicabilidade dos instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor.

Não é novidade o quanto esta fundamental parte do Plano acaba se tornando letra morta pela ausência de regulamentação posterior dos instrumentos, em especial aqueles com vocação social, em clara afronta ao espírito que inspirou o capítulo da política urbana da Constituição Federal.

Assim, esse conjunto de atores vêm apresentar os tópicos que entendem dever ser objeto de atenção e disputa no contexto das discussões e votação do PLC 44/2021.

***Instrumentos de política urbana***

### ***Outorga onerosa do direito de construir - OODC (artigo 94 a 101)***

- Supressão da isenção do pagamento durante cinco anos das APs 1 e 3;
- Vinculação dos valores arrecadados aos Fundos de Habitação de Interesse Social (50%) e de Desenvolvimento Urbano (50%);

### ***Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (artigo 132 a 135)***

- Manutenção das Emendas Modificativas nº 108 (altera uma palavra do *caput* do artigo 132) e 109 (aponta áreas prioritárias de incidência do mecanismo), visando a garantir sua autoaplicabilidade, bem como dos instrumentos subsequentes, como o IPTU progressivo no tempo;
- Previsão do prazo de até 360 dias para eventual regulamentação da ferramenta por ato do Poder Executivo;

### ***IPTU Progressivo (artigo 139)***

- Defende-se o instrumento, objetivando o cumprimento da função social da propriedade privada.

### ***Termo Territorial Coletivo - TTC (artigo 147 a 151)***

- Retirada da Emenda Modificativa 182 que suprimiu os artigos do TTC;
- Inclusão de dispositivo no sentido de que o TTC possa ser instituído no âmbito de procedimentos de regularização fundiária de interesse social (Reurb-S);
- Supressão do artigo 147, § 2º, e inclusão de eventuais pendências em relação ao modelo de gestão, de modo a retirar a previsão de que dependerá de regulamentação posterior e garantir sua autoaplicação;
- Alteração do artigo 151, prevendo que a dissolução do TTC seja por decisão unânime de seus membros;

### ***Operações urbanas consorciadas (artigos 166 a 170)***

- Alteração do artigo 168, §5º, com previsão de um fundo específico, de natureza contábil, mecanismos de gestão e transparência do fundo específico dessas operações já no Plano Diretor;

### ***Operações interligadas (artigos 181 e 182)***

- Acréscimo, ao *caput*, do artigo 182, de previsão de que as contrapartidas serão calculadas proporcionalmente à valorização acrescida ao empreendimento e os recursos serão destinados: em partes iguais ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social; e ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- Supressão do art. 182, I, pois já foi contemplado com a alteração do *caput*.

### ***Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV (artigos 310 a 319)***

- Saudamos a exclusão da exigência de limite mínimo de 80 mil metros quadrados para a exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança, decorrente da alteração da Emenda Modificativa nº 181;
- A proposta da comissão do COMPUR que trata a questão do EIV/RIV não foi considerada pelas emendas: foi proposto que fosse aplicado com a aprovação do Plano e considerasse o efeito cumulativo de atividades, estabelecendo categorias de análise de acordo com o porte e o uso;

### ***Regularização Fundiária***

- Contra remembramento irrestrito em Reurb-S;
- Importância dos princípios estarem alinhados com uma política de HIS inclusiva e sólida;
- Contra à adesão ao modelo federal, instaurado pela Lei nº 13.465, de 2017 - titulação ampla e irrestrita;

### ***Área Especial de Interesse Social e Zona Especial de Interesse Social - AEIS e ZEIS***

- Somos favoráveis às mudanças propostas na delimitação das ZEIS, que suprime o limite de 500 domicílios e aumenta as áreas classificadas como ZEIS na nova proposta de zoneamento. (EMENDA MODIFICATIVA nº 1 QUE

ALTERA O ANEXO XXIII DO MAPA DE ZONEAMENTO POR ÁREA DE PLANEJAMENTO);

- Somos favoráveis à proposta de AEIS 3 enviada pelo GT AEIS/ZEIS do COMPUR, que garante a demarcação de Favelas reconhecidas pela Prefeitura (SABREN) que ainda não haviam sido demarcadas como AEIS ou ZEIS (EMENDA MODIFICATIVA nº 173);
- Somos favoráveis à proposta de **criação de um grupo de trabalho/comissão para regulamentação das AEIS (Art. 464), enviada pelo pelo GT AEIS/ZEIS do COMPUR, que não foi acolhida.**

Art. 464 No prazo de um ano após a promulgação desta Lei Complementar, as AEIS do município deverão ser delimitadas e mapeadas por Grupo de Trabalho do Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR, garantindo a participação dos órgãos competentes, do poder público municipal e da sociedade civil.

- Este GT/Comissão para regulamentação das AEIS deverá avançar na identificação de terrenos vazios ou subutilizados (preferencialmente públicos) para demarcação de novas AEIS:
  - Demarcação de imóveis públicos ociosos com potencial para uso habitacional;
  - Demarcação de vazios urbanos remanescentes industriais:
    - área do terreno superior a 5.000 m<sup>2</sup>, suficiente para a implantação de empreendimento com cerca de 100 unidades residenciais;
    - localização próxima a complexos de favelas ou numerosas favelas, visando a sua possível utilização no reassentamento de habitações a serem realocadas de áreas de risco, localização em áreas bem estruturadas, conforme previsto no PLC n.º 44/2021, especialmente relacionadas aos equipamentos da rede de saúde e educação e localização em eixos de transporte de média e alta capacidade.

- Somos favoráveis à proposta de destinação de recursos para o FMHIS enviada pelo CGFMHIS não acatada pelo Poder Executivo:

Art 83. Os recursos auferidos com as contrapartidas financeiras oriundas da outorga onerosa do direito de construir serão utilizados para as seguintes finalidades:

I – regularização fundiária, urbanística e edilícia;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – constituição de reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI – criação ou requalificação de espaços públicos, áreas de lazer e áreas verdes;

VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental e agrícola;

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

§ 1º Os recursos serão destinados na proporção de **cinquenta por cento** ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU, devendo ser depositados em conta específica do Tesouro Municipal para utilização em obras com as finalidades previstas nos incisos I a VIII deste artigo, e **cinquenta por cento** ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, para implantação de projetos relativos à habitação e infraestrutura básica nas Áreas de Especial Interesse Social – AEIS.

### **PEUs**

- A revogação dos Projetos de Estruturação Urbana (PEU) (Art. 465) passou a ser o ponto mais polêmico da proposta de consolidação da legislação urbanística, sendo reforçado pela Emenda Supressiva nº 148 (Art. 87-89) que excluiu o instrumento como uma das formas de planejamento local;
- Não há clareza acerca das mudanças, ou dos impactos, da mudança dos parâmetros de uso e ocupação do solo imposta pelo Plano Diretor em relação aos PEUs;

- Os parâmetros para a exigência de realização de EIV/RIV são revogados dos PEUs e indicado para normativa posterior do Poder Executivo;
- O PLC 44/2021 enfraquece dos atos normativos de proteção de edificações e do ambiente construído
- Os enquadramentos das atividades são revogados dos PEUs e indicado para normativa posterior do Poder Executivo;

***Resgate e Fortalecimento do Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR***

- Somos contrários à emenda supressiva nº. 185, que retira a obrigatoriedade imposta pelo art. 427, de que anteprojetos de lei vinculados ao desenvolvimento urbano e ao uso e ocupação do solo sejam apresentados ao COMPUR, antes de seu envio formal à Câmara de Vereadores.



**Arq<sup>a</sup> MARIA ISABEL DE VASCONCELOS PORTO TOSTES**

Presidente