

SISTEMA INTEGRADO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA  
SIPLAN

Comitê Técnico Permanente de Acompanhamento do Plano Diretor  
CTPD

Ata da 71ª Reunião Ordinária

Data: 29/06/2018

Local: Sala 1 - CASS

**Membros Titulares e Suplentes presentes:** Monica Bahia Schlee (UIH/SUBU/CGPP/GM), Paulo Vianna (UIH/SUBU/CGPP/GM), Bruna Santos Miceli (UIH/SUBU/CGPP/GM), Julia Francisca Queiroz (UIH/SUBU/CGPP/GM), Gustavo Barreto (UIH/SUBU/CGPP/GNIU), Simone Costa (UIH/SUBU/CGPP/CP), Jean Pierre Bettencourt Janot (UIH/SUBU/CGPP/CP), Maria do Carmo Camocardi (UIH/SUBU/CGLF), Márcio Menezes Martins (UIH/SUBU/CGPP/CPT), Juliana Barbosa Povoleri (UIH/SUBU/CGPP/CPT), Alice Mendes de Freitas (UIH/SUBU/CGPP/CPL), Daniela Engel Aduan Javoski (UIH/CIM), Carolina Machado Martins (UIH/CIM), Marcelo Pereira de Quadros (UIH/SUBI/CP), Marcelo Daniel Coelho (UIH/SUBI/CP), Rosane Araujo (UIH/SUBH), Mariana Gross (UIH/IRPH), Carlos Alberto Peres Kryktine (IPP), Luis Fernando Valverde Salandia (IPP), Adriano Alem (SIURB), Rose Compans (SIURB), Marcos Borges (SECONSERMA/SUBMA), Marcia Giannini (SECONSERMA/SUBMA), Carlos Eduardo Saraça (DEI/SUBDEP), Davi Figueiredo Becker (SEOP/SUBDEC), Ana Carolina Menescal Ferreira (SMTR), Dayse Demori (SMS), Gabriela Morena de Mello Chaves (SME), Christiane de Salles Lopes (SME), João Paulo Alves (Rio-Águas).

**Convidados:** Vasco Acioli (UIH/CIM), Solange Cintra (CVL/SUBPAR/EPL), Carlos Maiolino (UIH/CGPP/CP), Adriana Griner (CVL/EGP), Elke R. Schulze Bittar (CVL/SUBPAR/EPL), Renato Ficara (UIH/SUBH), Eliana Alves Rodrigues (UIH/SUBU/CGLF Centro), Manoel Augusto Santos (SEOP/SUBDEC), Adriana Vial (IPP/SIURB).

A reunião foi iniciada às 10 horas e 10 minutos.

**Informes:**

- A etapa de reuniões preparatórias com cada órgão que compõe o CTPD para apresentação e discussão sobre o roteiro metodológico para elaboração do diagnóstico

intersetorial e sobre as bases da Política Urbana e das Políticas Setoriais que orientarão o processo de revisão do Plano Diretor já foi finalizada. Foram realizadas 19 reuniões.

- O foco desta reunião serão os imóveis não ocupados, degradados ou subutilizados no Centro da Cidade.

## **Pauta da reunião:**

- Processo de planejamento e o andamento dos trabalhos para a revisão do Plano Diretor, trabalho em andamento sob a coordenação operacional da Gerência de Macroplanejamento da SMU.
- “Centro para Todos”, trabalho realizado pelo IPP sobre os imóveis vazios no Centro da Cidade
- Imóveis Vazios e Subutilizados no Centro, trabalho realizado sob a coordenação do IPP, do GBP e da Superintendência do Centro
- Programa de Recuperação de Imóveis (PRI), criado e desenvolvido pela Defesa Civil.

## **Apresentação, Principais Assuntos e Comentários:**

Mônica Bahia (GM) inicia a reunião informando que serão feitas quatro apresentações em sequência. A primeira delas será sobre o processo de planejamento e o andamento dos trabalhos para a revisão do Plano Diretor, trabalho em andamento sob a coordenação operacional da Gerência de Macroplanejamento da SMU. Em seguida, Adriano Alem (SIURB) apresentará o trabalho “Centro para Todos”, realizado pelo IPP sobre os imóveis vazios no Centro da Cidade, no qual foram utilizados os aplicativos do SIURB para realização da pesquisa de campo, coleta de dados, análises espaciais e divulgação dos resultados. Logo após será realizada a apresentação de Vasco Acioli (UIH/CIM) sobre Imóveis Vazios e Subutilizados no Centro, trabalho realizado sob a coordenação do IPP, do GBP e da Superintendência do Centro. Ao final, Davi Figueiredo Becker (SEOP/SUBDEC) apresentará o Programa de Recuperação de Imóveis (PRI), que foi criado e desenvolvido pela Defesa Civil para reduzir riscos na área urbana e ajudar na preservação do patrimônio histórico da cidade do Rio de Janeiro.

Mônica Bahia (GM) apresenta o processo do planejamento para a Revisão do Plano Diretor, previsto para ocorrer de 2018 a 2021. Apresenta uma breve contextualização, a estrutura do Plano Diretor de 2011, os principais avanços e desafios do Plano Diretor de 2011 destacados no processo de Avaliação ocorrido em 2016, os conceitos norteadores, e as várias etapas que estão sendo planejadas para a Revisão do Plano Diretor (2018-2021), com os cronogramas das atividades e produtos previstos para o período de 2018 a 2020, a agenda das reuniões do CTPD

em 2018 (as ordinárias e as extraordinárias, que terão o formato de oficinas), o processo de discussão sobre as bases da Política Urbana, os desejos de cidade e os temas transversais que vêm sendo discutidos desde o início do ano nas reuniões do CTPD, os encaminhamentos e os próximos passos, assim como os resultados iniciais obtidos com as Fichas das Bases da Política Urbana até o momento.

Mônica Bahia (GM) informa que entre os produtos previstos estão o Diagnóstico Intersetorial Integrado: Retrato territorializado da cidade em 2018 (nas escalas urbana e por região de planejamento); o Site informativo do Plano Diretor: atualização do site sobre o Plano Diretor de 2011 (o que é, para que serve, histórico), sobre o SIPLAN e sobre o processo de participação na revisão Também está previsto a possibilidade de enviar estudos, artigos ou teses sobre o PD; Debates e discussões com a sociedade ao longo do processo: estão previstos reuniões técnicas, oficinas temáticas, encontros presenciais com a população e seminários com novas metodologias de diálogo; Criação de uma Plataforma participativa: Desenvolvimento de plataforma para avaliação, priorização e debate do conteúdo do Plano Diretor; Elaboração de Cartilhas e Relatórios com os resultados das discussões e dinâmicas; realização de reuniões com as comissões da Câmara dos Vereadores ao longo de todo o processo de revisão e a entrega do Projeto de Lei a ser entregue à análise da Câmara Municipal em 2021.

Em seguida, Adriano Alem (SIURB) apresenta o trabalho realizado pelo IPP sobre imóveis vazios no Centro da Cidade, intitulado “Centro para Todos” em que foram utilizados os aplicativos do SIURB para realização da pesquisa de campo, coleta de dados e análises espaciais.

Luis Fernando Valverde Salandia (IPP) pergunta a Adriano Alem (SIURB) se seria possível fazer um cruzamento dos imóveis comerciais vazios com o registro de alvarás da SMF. Adriano Alem (SIURB) informa que sim, ressaltando que nem todos os estabelecimentos fechados dão baixa no alvará, ainda constando como ativos.

Vasco Acioli (UIH/CIM) pergunta se foi feito o cruzamento com as informações dos próprios municipais. Opina que uma das questões principais é demonstrar a viabilidade econômico-financeira da recuperação destes imóveis. Sugere a possibilidade de criação de PPPs como instrumento de captura de valor mas acredita que, para que elas dêem certo, a Prefeitura precisa fazer as contas (quantificar e precificar). Ressalta que é preciso, em primeiro lugar, determinar com maior precisão o montante do estoque de imóveis nestas condições. Observa que a Mitra é um dos principais proprietários de imóveis em estado de deterioração no Centro.

Vasco Acioli (UIH/CIM) inicia sua apresentação sobre Imóveis Vazios e Subutilizados no Centro, sob a coordenação do IPP, do GBP e da Superintendência do Centro. Aborda os objetivos do estudo, como a tentativa de levar moradia para o Centro da Cidade, aumento de Receita Tributária, redução dos vazios urbanos e mais segurança. Mostra os dados do projeto/estudo, com universo estimado de 4.000 imóveis, a partir de convênio com a PGM e IRPH para pesquisa

in loco do status atual destes imóveis. Ressalta também as vantagens competitivas do projeto, como a possibilidade da replicabilidade em outras áreas do município, o adensamento nas áreas já infraestruturaçadas, gerando economia e requalificação do entorno. Apresenta a metodologia proposta para priorização de ações, como o estudo realizado pelo IRPH para a ocupação de áreas no Centro da Cidade.

Segundo Vasco Acioli (UIH/CIM), a pesquisa indica também os instrumentos que podem ser utilizados em sua aplicação, como a Arrecadação de Imóveis Abandonados (Decreto 35.648/2012); Concessão de Uso; Edificação ou utilização compulsórios (PD); Direito de Preempção (PD); Operações Urbanas Consorciadas (PD); Urbanização Consorciada (PD); Concessão Urbanística (PD); IPTU progressivo no tempo (PD).

Vasco Acioli (UIH/CIM) informa que a maioria dos estacionamentos em imóveis descaracterizados e subutilizados no Centro são operados pela milícia. Indica a necessidade do estabelecimento de critérios para priorização das ações. Também informa que está sendo providenciado um PMI (Procedimento de Manifestação de Interesse) para viabilizar um projeto piloto. Sugere que este tema seja também escolhido como um dos temas das oficinas do CTPD.

Jean Pierre (UIH/SUBU/CGPP/CP) e Rose Compans (SIURB) sugerem que a SUBH seja incluída nesta discussão, assim como o IRPH. Entre os órgãos sugeridos pelos presentes que deveriam participar desta discussão foram destacados: a SMF, IPP, IRPH, SUBH, PGM, GLF Centro, SUBU/CPL, SMDEI, SMC, Patrimônio da União, do Estado e do Município, Superintendência do Centro, Mitra, Universidades e Sinduscon. Vasco Acioli (UIH/CIM) ressalta a importância da incorporação das instâncias tomadoras de decisão neste processo.

Davi Figueiredo Becker (SEOP/SUBDEC) inicia a apresentação informando que o Sistema de Defesa Civil é composto por todos os órgãos públicos que atuam em alguma das quatro etapas do Ciclo de Defesa Civil, que incluem a prevenção, preparação, resposta e recuperação ou reconstrução. Segundo Davi Figueiredo Becker (SEOP/SUBDEC), o PRI (Programa de Recuperação de Imóveis) foi criado com a finalidade de reduzir riscos e de ajudar na preservação do patrimônio histórico da cidade do Rio de Janeiro, visando uma atuação mais efetiva nas ações de prevenção por parte da Prefeitura da Cidade.

Davi Figueiredo Becker (SEOP/SUBDEC) informa que o PRI é um programa de vistorias sistemáticas do estado de conservação das fachadas dos imóveis, levado a cabo em algumas áreas centrais do Rio de Janeiro que historicamente apresentavam problemas crônicos de conservação, mantendo um cadastro detalhado de cada um dos imóveis. As vistorias geram uma planilha de cadastro, um acervo fotográfico e um boletim de ocorrência, que pode acionar os órgãos competentes para ações que sejam necessárias.

As vistorias são feitas em todos os imóveis dos logradouros e os órgãos competentes são acionados sempre que necessário, gerando notificações ou ações emergenciais da Prefeitura.

Assim, é criada na região uma cultura de restauração dos imóveis, que, paralelamente às obras de revitalização da área central da cidade, estão trazendo de volta à vida alguns imóveis do Centro do Rio de Janeiro.

Em síntese, indica que o foco da Defesa Civil são os imóveis que apresentam risco à população e que o Programa de Reabilitação de Imóveis é parte dos esforços da Defesa Civil que visam a prevenção e preparação para evitar o risco.

Jean Pierre (UIH/SUBU/CGPP/CP) indica a necessidade do conhecimento da legislação sobre o tema e Simone Costa (UIH/SUBU/CGPP/CP) ressalta o valor dos trabalhos apresentados e opina que eles devem ser publicizados.

Inicia-se debate sobre os prós e contras de tornar público a indicação dos imóveis em estado de abandono tendo em vista o perigo de invasão.

Renato Ficara (UIH/SUBH) posiciona-se contrariamente a tornar pública a localização dos imóveis para não estimular invasões.

Marcio Martins (UIH/SUBU/CGPP/CPT) e Gabriela Morena (SME) acreditam que se deva abrir o sistema a consulta pública e citam a exemplo o caso de Nova York, onde é possível consultar essa informação no site da prefeitura. Opinam que essa transparência possibilita que a população ajude a tomar conta dos imóveis contra possíveis depredações e invasões.

Mônica Bahia (GM) concorda e acredita que seja uma forma de estimular o controle social mas opina que isso deve ser feito em conjunto com um aprimoramento do sistema de fiscalização pela Prefeitura.

Marcio Martins (UIH/SUBU/CGPP/CPT) sugere convidar as universidades para participar dos projetos.

Daniela (CIM) concorda e informa que já participou de várias bancas de final de curso de arquitetura onde o objeto de intervenção foi algum imóvel preservado em estado de abandono ou deteriorado. Opina que esta proposta é oportuna tendo em vista que a cidade sediará o Congresso Mundial de Arquitetura da UIA em 2020 (e será a sede mundial da Arquitetura neste ano) e um dos temas principais do congresso é habitação de interesse social.

Luis Fernando Valverde (IPP) opina que ainda mais crucial do que a elaboração de projetos de arquitetura, os quais já existem em grande quantidade, é a resolução dos imbrólios jurídicos desses imóveis e a construção de modelos de gestão e a implementação de instrumentos tributários eficazes. Informa que esta discussão chegou a ser realizada durante a discussão do Plano Municipal de Habitação, e num dos seminários sobre o plano foi proposta uma espécie de fundo imobiliário para a regularização de imóveis por parte do município, que poderiam posteriormente compor estoque para programas habitacionais ou ser disponibilizados para utilização, revertendo recursos para o Fundo. Nesta direção, sugere convidar para as discussões a profa. e pesquisadora Fernanda Furtado, da UFF e Marcia Bezerra, que desenvolvem pesquisas

sobre instrumentos de recuperação da valorização da terra e podem ajudar a pensar a engenharia jurídica necessária para viabilizar a recuperação dos imóveis não utilizados e subutilizados no Rio de Janeiro. Citou ainda o caso do Programa Novas Alternativas, da atual subsecretaria de Habitação, como prova de que já existem soluções arquitetônicas para aproveitamento dos imóveis, mas que o desafio é o financiamento e a gestão dos imóveis.

Marcia Giannini (SECONSERMA/SUBMA) pergunta se a PGM faz parte do CTPD e Mônica Bahia (GM) informa que o órgão foi convidado tal como os demais mas até o momento não enviou representante. Menciona que enviará nova solicitação de indicação de representante, reforçando a importância da participação da PGM nas discussões realizadas no âmbito do CTPD.

## **ENCAMINHAMENTOS**

A equipe de Macroplanejamento enviará as atas e apresentações realizadas nas reuniões passadas por e-mail aos membros do CTPD, assim como as programações para as oficinas a serem realizadas.