



09 de fevereiro de 2022

Tema – Estudo para implementação de Serviço de Moradia - Reviver Centro

Palestrante – Andrea Paulo da Cunha Pulici

CONSELHO ESTRATÉGICO DE INFORMAÇÕES DA CIDADE

Ata da reunião de fevereiro de 2022

Nesta data, reuniu-se por convocação do presidente em exercício do Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos (IPP), o Conselho Estratégico de Informações da Cidade (CEIC), órgão colegiado da estrutura do IPP, de acordo com a Lei 2.689, de 01 de dezembro de 1998, com a seguinte pauta:

Estudo para implementação de Serviço de Moradia - Reviver Centro

O encontro foi realizado de maneira presencial, no auditório do Instituto Pereira Passos. Foram respeitados os protocolos de segurança para a manutenção da saúde dos participantes, como distanciamento entre as cadeiras, uso de máscaras e álcool em gel.

O Diretor-Executivo do IPP, Carlos Krykhtine iniciou a reunião, explicando o tema do encontro e sua importância. Em seguida, passou a palavra para Flávio Teixeira, arquiteto da Prefeitura do Rio e Coordenador de Projetos da Secretaria Municipal de Habitação. O coordenador saudou a todos e iniciou sua fala sobre o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.

- O último Plano Municipal de Habitação de Interesse Social é de 2011. Ele é o balizador para o novo plano e trabalha com os últimos dados oficiais de 2010;
- A eleição do Conselho, premissa inicial da lei para a criação de um plano participativo foi realizada em janeiro de 2022;
- Com o Conselho formado, a metodologia e o Plano de Trabalho estão sendo montados e serão apresentados para a aprovação do Conselho durante a primeira reunião a ser realizada;
- Nesta reunião serão apresentados o cronograma e a organização da revisão do Plano;
- Como não foi realizado um novo Censo Demográfico, está sendo necessário organizar os dados que foram acumulados nas secretarias municipais relevantes para o tema, para a criação de um diagnóstico mais próximo da realidade. Alguns exemplos: áreas de risco, situações de calamidade pública e outras;
- Será contratada uma empresa para montar um site que facilite a comunicação direta com a sociedade civil;

Flávio Teixeira: “O IPP está como nosso parceiro, sempre foi, mas agora está diretamente para nos ajudar no processo de criação do novo Plano, para ganharmos corpo, força, celeridade e eficiência”.

Após a apresentação do coordenador, a palavra passou para a palestrante do dia, a Coordenadora Técnica de Projetos Especiais do IPP, Andrea Paulo da Cunha Pulici.

A coordenadora saudou a todos e começou a apresentação sobre o estudo para implementação de Serviço de Moradia, dentro do âmbito do Plano Urbano Reviver Centro.

- O objetivo do Reviver Centro é atrair população para a área central da cidade, com o cuidado de ter diversas faixas de renda;
- Com esse intuito, a lei do Reviver (229/2021) institui os seguintes programas habitacionais: Programa de Moradia Assistida, Programa de ATHIS e Melhorias Habitacionais, Programa de Autogestão e Programa de Locação Social;
- O Reviver busca produzir, fomentar e ofertar moradia adequada e sustentável, através dos programas citados, na área de abrangência do programa Reviver Centro;

Andrea Pulici: “Foi colocado como desafio, para algumas das equipes do IPP e da SMPU, e depois com a Secretaria de Habitação, de como desenhar esses programas para a área da

segunda Região Administrativa, com os incentivos que foram dados na lei”.

- O grande desafio é criar um programa que atenda a demanda por habitação com a visão da moradia como serviço;

- São diretrizes:

- Adoção de medidas para ampliar a oferta de imóveis públicos e privados para o Serviço de Moradia Reviver Centro, destinado às famílias entre zero a seis salários mínimos;
- Constituição de parque imobiliário público, destinado a oferta de unidades habitacionais para Locação Social e Moradia Assistida;
- Acompanhamento técnico social, previamente à ocupação das unidades e na sua pós ocupação;
- Viabilização de empreendimentos de Habitação de Interesse Social - HIS - a partir dos instrumentos urbanísticos previstos na LC 229/21;
- Definição, no âmbito do Comitê Gestor do Reviver Centro, de medidas para o acompanhamento, monitoramento e aperfeiçoamento dos programas decorrentes;
- Associação da produção de moradias à exploração de outras atividades, como a locação para fins comerciais, visando tanto a associação entre local de moradia e trabalho quanto a viabilização e sustentabilidade econômica do empreendimento.

- O primeiro exercício feito pela Diretoria de Informações da Cidade - DIC foi a identificação, no Centro, de todos os imóveis de dono único, como uma tentativa de fomentar o mercado a olhar para o Centro. Isso foi colocado em um Painel 3D, que acompanha o incremento de população na 2ª R.A.;

- Para entender a moradia como um serviço, foi dividida em duas propostas: temporária e continuada;

- Na oferta de moradia temporária está o serviço de Moradia Assistida, para famílias mais vulneráveis, com renda de zero a três salários mínimos, que necessitam de monitoramento Técnico-Social;

- Nos programas de moradia continuada estão os serviços de Locação Social, ATHIS e Melhorias Habitacionais, além do programa de Autogestão. Esses programas são para famílias de 1 a 6 salários mínimos;

- **Moradia Assistida:**

- O programa de Moradia Assistida é, prioritariamente, para moradores em áreas de risco, insalubridade e de preservação ambiental, idosos com mais de 65 anos, pessoas com deficiência, pessoas e famílias em situação de vulnerabilidade social e pessoal, além de pessoas em situação de rua;

Andrea Pulici: “Por exemplo: hoje, uma família moradora de área de risco, a Habitação pode inseri-la no programa de Auxílio Habitacional Temporário e pagar 400 reais para ela. Muitas vezes, essas famílias vão para locais mais precários do que onde moravam antes. Se a gente consegue, de fato, implementar esse conceito de Moradia Assistida na cidade, essa família entra para esse serviço”.

- Dificilmente o Mercado imobiliário atende esse tipo de demanda, então a Moradia Assistida seria feita em imóveis públicos voltados à demanda por atendimento transitório ou através da locação de imóveis privados pelo poder público;

- Pessoas sem renda teriam um subsídio de 100% sobre o valor do aluguel e do condomínio, incluindo as taxas. Quanto maior o salário, menor o subsídio: 1 a menos de 2 salários mínimos de renda com subsídio de 70% e de 2 a 3 salários teriam subsídio de 50%;

- A coordenação do programa será integrada, através do Comitê Executor do Serviço de Moradia.

- **Programa de ATHIS e Melhorias Habitacionais:**

- O programa de ATHIS e Melhorias Habitacionais é, prioritariamente, para população de baixa renda, com até 6 Salários Mínimos, na área de abrangência do Reviver Centro;

- Como critérios para a qualificação, além da renda entre 1 a 6 salários, o período de ocupação do imóvel precisa ser igual ou superior a três anos e onde não haja reivindicação de posse administrativa ou judicial. Também não é permitido possuir outro imóvel e a Inscrição no Cadastro Único é necessária para famílias com renda de até 3 salários mínimos;

- As melhorias serão feitas em habitações individuais ou coletivas na área de abrangência do Reviver Centro e em imóveis ou áreas ocupadas coletivamente;
- O programa será implementado através de convênio/parcerias para contratação de equipe e captação de recursos, com instalação do Núcleo de Assessoria e Assistência Técnica e Fóruns Locais;
- Será feito cadastro com priorização de atendimento.

Andrea Pulici: “Um impasse que percebemos conversando com o Ministério de Desenvolvimento Regional, é o problema que essas organizações têm, quando elas recebem o financiamento, é a capacidade de fazer o projeto arquitetônico de uma maneira que ele fosse aprovado pelo Ministério e depois pudesse fazer todo o gerenciamento. Então, a parte da gestão condominial e gestão das famílias eles conseguem fazer muito bem, na obra eles conseguem pagar menos do que a gente, enquanto prefeitura, mas eles têm essa dificuldade na questão do projeto arquitetônico. Então o escritório também serviria para essas entidades que participariam desses editais de autogestão”.

- Programa Autogestão:

- Programa para entidades sem fins lucrativos como associações, movimentos organizados, cooperativas habitacionais, habilitadas pelo órgão responsável pela política habitacional do Município, para atuação no programa;
- A atuação será na reconversão de próprios municipais para Locação Social e também na reforma ou reconversão de imóveis ou áreas ocupadas coletivamente;
- Funciona com o cadastramento das Entidades, lançamento de editais de chamamento público para produção/reconversão de Unidades Habitacionais de interesse social. Além de apoio ao Programa de Assistência Técnica e Melhorias Habitacionais e ao Programa de Locação Social.

- Programa de Locação Social:

- Na lei, o programa é prioritário para servidores públicos, trabalhadores de famílias elegíveis aos programas de habitação do governo federal, estudantes de cursos técnicos e universitários cotistas, além de aposentados e pensionistas;

Andrea Pulici: “A gente tem conversado com a equipe da Secretaria de Habitação sobre a necessidade de um banco de demandas unificado. É importante sempre frisar que a prefeitura já desenvolve um trabalho técnico-social bastante forte, tanto na Assistência quanto na Habitação. Mas, recebemos demandas de várias secretarias. Temos uma fila não atendida com a Caixa Econômica e não temos nenhuma produção prevista. Então, a ideia é que a gente crie esse banco de demandas unificado da prefeitura”.

- Serão utilizados imóveis públicos voltados à demanda por atendimento continuado, além da oferta de locação através de imóveis privados por meio de contrapartida;
- O programa será implementado através de aplicação de subsídio parcial e escalonado conforme a renda do locatário;
- A proposta da escala de subsídio aos locatários:

PARQUE IMOBILIÁRIO	Subsídios ao locador privado (art. 5 Lei 6.999/2021)	Subsídios ao locatário (valor máximo do aluguel e condomínio até 30% da renda)	
	IPTU	FAIXAS DE RENDA FAMILIAR BRUTA MENSAL EM SALÁRIOS MÍNIMOS	SUBSÍDIO (% sobre o valor de aluguel e condomínio contratado)
Público	-	1 SM a < 2 SM	70%
		2 SM a < 3 SM	50%
Público ou Privado	isenção de 100%	3 SM a < 4 SM	20%
Privado		4 SM a < 6 SM	0%

- Realização de conversões de imóveis próprios municipais em Unidades Habitacionais para locação social;
- Serão oferecidos estímulos ao parque imobiliário privado através da isenção de IPTU e da contrapartida da operação interligada do Reviver Centro;

Luiz Fernando Cavaliere: “Mas se eu tenho um imóvel e vou alugar, quem paga o IPTU é o locatário...”

Andrea Pulici: “Por exemplo: eu tenho um imóvel que vale R\$700 e mais R\$200 de IPTU. Se eu dou a isenção de IPTU, o que o proprietário vai fazer? Ele não vai te cobrar 700 + 200, vai cobrar 750, 800. Já que ele está te dando um desconto. Então, a ideia é: a gente consegue, de alguma maneira, regular esse preço para ele não ir lá em cima, mas sem tirar tudo do proprietário”.

- Parque Imobiliário Público:

- É a primeira proposta do Rio de Janeiro neste sentido;
- Os recursos para a criação do parque público viriam através da contrapartida da Operação Interligada do Reviver, de fundos municipais, convênios, consórcios imobiliários, doações e parcerias público-privado;
- Os imóveis utilizados para a criação seriam próprios municipais, imóveis oriundos de arrecadação, imóveis através de parcerias e/ou convênio com entidades públicas estaduais ou federais;
- O público-alvo do parque são famílias com renda familiar entre 1 a 3 salários mínimos;
- O parque será destinado aos programas de Locação Social e Moradia Assistida.

Andrea Pulici: “Começamos com terrenos próprios municipais, mas temos mapeado imóveis públicos estaduais e federais para que a gente possa expandir. A gente fez esse primeiro desenho, a proposta, escrevemos a regulamentação, passamos para os colegas da Habitação, foi para a procuradoria e já voltou. Então, agora temos alguns ajustes a fazer. Mesmo que a gente não faça um parque público agora, a gente precisa regulamentar porque a lei permite que a iniciativa privada já ofereça as unidades para o parque de locação social. Mesmo para o parque privado, a gente entende que o banco de demandas precisa ser unificado, então vamos dar um passo para esta construção”.

- Para a implementação, tanto do parque público, quanto do privado, o primeiro passo é a criação de um Banco de Demandas Unificado.
- Os passos para a construção:
 - Concurso de ideias/arquitetura;
 - Elaboração de anteprojetos;
 - Contratação por licitação pública de construtora para produção do parque imobiliário;
 - Desenvolvimento do trabalho técnico social nas áreas eventualmente ocupadas.

- Para a gestão do parque, será feita a contratação de Companhias Imobiliárias ou a contratação de serviço de gerenciamento do parque público/privado e o desenvolvimento do trabalho técnico social nos imóveis destinados à locação e Moradia Assistida;

Andrea Pulici: “O secretário vem batendo muito na questão de que, como essas unidades ficam para o município, para locação esses projetos não podem ter aquela cara de “Minha casa Minha vida”. Então precisa de um projeto de qualidade arquitetônica e de qualidade construtiva, visando parques públicos que existem em outras cidades do mundo”.

- Sobre a operacionalização de todo o serviço: Como promotores estão a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro e Agentes Públicos e Privados. A governança fica a cargo do Comitê do Programa de Moradia Reviver Centro e, como operadores, a Companhia Imobiliária ou a Gerenciadora do Programa de Moradia Reviver Centro;

- Sobre o monitoramento do Comitê Gestor juntamente com o IPP:

- Está sendo desenvolvido um monitoramento do Mercado Imobiliário, através de um Painel de monitoramento do mercado imobiliário por meio de plataforma digital, contendo o preço praticado e o número de transações (liquidez e aquecimento de mercado), além do número de licenciamentos de comércio e serviços;

Andrea Pulici: “Isso fez com que a gente voltasse a desenhar um trabalho que eu comecei a fazer lá atrás, na época do meu mestrado, que é um monitoramento de mercado. Corremos, nesses últimos dois meses, para um convênio com Secovi e Sinduscon. Agora já estamos com um painel de monitoramento de preço. Estamos voltando com a equipe de Territórios Sociais. À medida que a gente vai entrando nas favelas, também fazemos um monitoramento de preço de mercado informal”.

- Para o monitoramento da produção habitacional, os indicadores escolhidos foram: a evolução da arrecadação da Operação Interligada; a quantidade de unidades habitacionais licenciadas (transformação de uso, retrofit, novas construções) e a quantidade e perfil das famílias que estão sendo atendidas;

- Já para o monitoramento do serviço de moradia, os indicadores a serem utilizados são: quantidade de unidades habitacionais atendidas pelo Programa de ATHIS e Melhorias Habitacionais; quantidade de unidades habitacionais licenciadas (transformação de uso, retrofit, novas construções) para locação social e moradia assistida; quantidade e perfil das famílias atendidas;

Andrea Pulici: “O objetivo é criar um monitoramento, o mais transparente possível, para que todo mundo entenda o funcionamento desse serviço”.

- São 609 unidades habitacionais previstas para serem construídas para o parque público, nos terrenos públicos municipais. A ideia é que o andar térreo tenha um misto de unidades comerciais a serem alugadas, com o objetivo de utilização do recurso.

- Foram escolhidos terrenos que estivessem mais desimpedidos, dentro da 2ª Região Administrativa;

Após a apresentação, a palavra foi aberta aos conselheiros para comentários e perguntas.

Cláudio Stenner: “Eu gostei muito, é um programa que contém dois objetivos bem claros: a moradia como um serviço, e eu gosto muito desse conceito, e também é um apoio importante para a ideia de revitalização do Centro. À medida que você coloca um grupo diversificado, evitando a gentrificação da área e tornando a área mais interessante na cidade. Eu tenho uma preocupação a longo prazo, não sei se vocês tem alguma reflexão sobre isso, mas isso mexe na dinâmica dos preços dos imóveis na área. A partir do momento que você tem um investimento que torna a área ocupada mais interessante, isso, provavelmente, no longo prazo, vai causar uma oscilação de preço para cima. Como trabalhar essa questão do monitoramento dos preços para evitar que boa parte dos ganhos do programa sejam revertidos para incorporadores que se antecipem e se apropriem de boa parte dos ganhos? Acho que esse é um enorme desafio. É mais uma reflexão do

que uma pergunta”:

Andrea Pulici: “A probabilidade de isso acontecer na verdade é bem baixa. Todos os incorporadores que a gente conversa, choram porque eles imaginaram essa valorização do Centro e se anteciparam, como o mercado sempre faz. Hoje, se eles tiverem que vender, mesmo com a lei, eles vão vender por 1/3 do valor. Até com a conta dessas unidades novas, a gente ficou surpreso. Tem um investimento de saber que isso é um potencial. Agora, para o programa de locação social, na verdade, a gente tem ali travado que a gente atende as faixas de um a seis salários e com um comprometimento máximo de renda. Quando ele assina comigo o termo de cessão daqueles imóveis para dentro do programa, eu já limitei ali qual é o valor máximo que ele pode cobrar. Então, quanto mais unidades eu tiver nesse parque, é uma maneira de eu conseguir segurar também esse preço. E, dificilmente, uma faixa mais alta, pelo menos nesses primeiros anos, vai vir para o Centro. A gente ainda tem no Rio, uma área bastante valorizada, produzindo em massa para essa faixa. O desafio que a gente tem é quando a gente for pensar nesse serviço para a cidade toda. Lógico que é necessário entender que esse diagnóstico de cidade precisa ser muito claro porque não é um programa que é instalado em qualquer lugar do Rio. Aqui é um piloto muito bem estruturado, porque eu tenho todos esses incentivos”.

Cláudio Stenner: “Se eu tenho 10 apartamentos e vou colocar no parque público, tem um tempo que vai ter que deixar lá? Para gerarmos uma estabilidade do serviço de moradia”.

Carlos Krykhtine: “Os donos de imóveis que usufruem do potencial na Zona Sul, tem que comprometer seus imóveis com a locação social por 30 anos. Agora, aquele que entra, não por conta do potencial, mas está com um imóvel parado e resolve fazer algum dinheiro, esse pode, se comprometendo com um período mínimo, depois retirar o imóvel do parque público. Isso irá acontecer se houver uma valorização da área. Mesmo antes das olimpíadas, de acordo com o SECOVI, 40% dos imóveis comerciais do Centro estavam vazios. Com a pandemia e a instalação do teletrabalho, foi produzido um esvaziamento. Então, a gente acha que essa pressão ainda vai levar um bom tempo para acontecer”.

Cimar Azeredo Pereira: “A ideia que eu tinha, quando foi falado que teria um processo de urbanização no Centro, que o nível social das famílias que fossem morar no Centro fosse mais alto. Isso não pode atrapalhar esses projetos, colocando famílias de baixa renda?”

Andréa Pulici: “Não, acho que não. A ideia é justamente essa: a gente garantir a função social da cidade. Ou seja, ter um *mix* de rendas em todas as áreas da cidade. Por isso, a gente está construindo um programa de moradia para famílias de zero a seis salários. E uma família com uma renda de seis salários não é uma baixíssima renda, são quase seis mil reais. Isso para o Centro hoje já é alto. Em todas as pesquisas que a gente fez no Centro, o que a população vê no Centro é uma cidade esvaziada. Então, é difícil trazer qualquer população da Zona Norte ou de Jacarepaguá para cá. Isso é importante também. O Programa Reviver Centro está inserido em um pacote de pequena, média e grande escala. O IRPH conduz um grupo de secretarias na zeladoria urbana da cidade. Também foi desenhado um Plano de Requalificação para o Centro, que também abrange a primeira Região Administrativa, com ações de curto, médio e longo prazo para requalificar a área. São diagnósticos de iluminação, conservação, moradores de rua, necessidade de equipamentos públicos... Isso aqui é um pedacinho de todo o projeto”.

Cimar Azeredo Pereira: “Eu fiz essa pergunta porque, por exemplo, o condomínio Cores da Lapa, chegou em um determinado momento em que as pessoas falaram que iria virar um favelão, o que não aconteceu. Olhando o Cores da Lapa, qual a expectativa de comparação que a gente pode ter?”

Carlos Krykhtine: “Só pra você entender, se eu vou disponibilizar 20% dos meus apartamentos durante 30 anos, porque eu fiz lá uma operação. O empreendedor não vai poder escolher ou segmentar dentro do prédio, como se fosse um transatlântico, onde os quartos mais baratos são embaixo... Não. Quando ele aprova o projeto, os apartamentos são sorteados, ele não tem controle sobre isso. Só as coberturas estão livres do sorteio. Vai todo mundo conviver junto”.

Andréa Pulici: “Hoje, o mercado está produzindo para a faixa de 4 a 8 salários e o que a gente vem garantir com a legislação é que também a gente tenha mercado, e um mercado de unidades com qualidade para a faixa de 0 a 6 porque a gente quer fomentar um mix de renda. O que acontece hoje no Centro: você anda e vê um cortiço, um imóvel degradado e um prédio. Então, o mercado entendeu isso muito bem: é melhor você ter um mix de renda do que ter, pontualmente, espigões espelhados que a população quer estar ali e não consegue. É a mesma coisa que eu ter ao lado do Campo de Santana, um prédio lindo e maravilhoso, mas que se o filho quiser brincar no Campo, ele vai ter que disputar com os gatos e com os *cracudos*. Hoje, com 6 meses, a gente tem um número de licenças emitidas maior do que nos últimos 10 anos na Segunda RA. É esse o efeito da legislação”.

Cláudio Stenner: “O efeito da valorização imobiliária é mais por essa vida social, que cria condições para outros investimentos. Esse é o efeito colateral que, para o mercado imobiliário, é positivo”.

Daniel Mancebo: “A minha contribuição também vai nessa linha porque o Rio é muito conhecido por essa possibilidade de diversidade que os bairros, muitas vezes, tem. E acaba que, nessa situação específica do Centro, a gente tem um potencial enorme de estar ocupado de forma diversificada desde o início. Acrescentando à questão do uso, que não é residencial mas de serviços de apoio ao residencial é fundamental. Por vezes, você vê um afastamento exatamente pela ausência dos serviços de apoio. Isso é importante, ver na fala da Andréa que há uma preocupação de ter *mix* de usos dentro do próprio empreendimento, acho que isso é muito importante. E também algumas iniciativas de estímulos a esses usos que dão suporte e vão viabilizar esses empreendimentos no futuro”.

Carlos Krykhtine: “O Fajardo fala que esses moradores novos serão os pioneiros nesse repovoamento do Centro e a gente tem que cuidar desses pioneiros com muito carinho e tentar essa ativação dos serviços de apoio no Centro: farmácia, mercado, academia... Para ajudar esse pioneiro a se instalar e incentivar outros a chegarem”.

Andréa Pulici: “Tem algumas experiências legais, por exemplo, algumas unidades de locação social que são atreladas aos serviços. Eventualmente, você tem um prédio voltado para idosos e tem no térreo um serviço de atendimento àquela população. Tem alguns exemplos de sucesso que vieram, não apenas pelo mix de rendas, mas pelo tipo de morador. São coisas que a gente tem que ir pensando”.

Waldir Peres: “Uma sugestão: meu filho passou no vestibular da USP e fomos procurar moradia para ele. Acabou desistindo porque também passou para cá e resolveu ficar aqui. Em São Paulo, ao redor da USP, nós vimos conversões de prédios inteiros só para estudantes universitários. E tem fila de espera. É uma coisa super interessante. Esse mercado lá está bombando. E seria um público de jovens para o Centro. Se a gente conseguisse, dentro desse programa, a criação de mais um braço para atrair jovens universitários para moradia no Centro... Esse é um foco também”.

Andrea Pulici: “Um dos nossos públicos são os estudantes cotistas. Eu participo do Conselho Universitário como representante da prefeitura. Os incorporadores de São Paulo conseguem pegar a faixa de 4 a 6 salários, mas de 0 a 3 ainda é muito difícil, mesmo quando é um estudante universitário. E a ideia é que no Parque Público, a gente consiga absorver esses estudantes cotistas. Já o aluno que vem para uma pós-graduação, a ideia é que a oferta seja do Parque Privado de locação. São Paulo tem o programa de locação social há mais de 10 anos e no Rio isso ainda não existe”.

Tito Ryff: “ Há uma parcela ali que será de prédios construídos pela iniciativa privada e imagino que o custo de manutenção será assumido pelo locatário. Eu penso sobre a relação entre condomínio e valor do aluguel. Essas construções privadas, onde o custo de manutenção será assumido pelo morador, vocês já fizeram uma relação entre o custo de manutenção e o valor do aluguel? A segunda pergunta é na Operação Interligada, eu não sei se existem tantos terrenos vagos para empreendedores que queiram se lançar nessa operação. Vocês chegaram a avaliar

essa disponibilidade?"

Andrea Pulici: "A própria lei do Reviver tem um anexo dizendo quais são os imóveis potenciais. É preciso construir muita área no Centro para ganhar pouca área na Zona Sul. Enquanto incorporador eu posso comprar os potenciais de quem construiu no Centro e não se interessa na operação. Hoje esses primeiros empreendedores, que vão acessar esse dispositivo da lei, estão interessados nesse mercado e já tem compradores para essas unidades na Zona Sul. A lei tem um prazo e são pouquíssimos locais. Sobre o comprometimento da renda do locatário: é 30% incluindo o condomínio. Independente se é público ou privado. O trabalho técnico-social é importante, pelo menos duas vezes por ano, para avaliar a situação da família e evitar um possível despejo da unidade privada. Se ele perder renda, a ideia é que o programa absorva ele em uma unidade de menor valor. No parque público, a tendência é que a gente evite gastar muito recurso com a conservação. Então, como é a conta: para cada X unidades de Moradia Assistida, eu preciso de X unidades de uma renda de 3 salários. Porque esse valor de aluguel+condomínio banca a manutenção das unidades de Moradia Assistida. Eu não posso olhar prédio a prédio, preciso sempre olhar para o Parque Público do Rio de Janeiro. Ele precisa ser autosustentável".

Tito Ryff: "Uma última pergunta: durante a primeira gestão do Eduardo Paes, ele fez uma apresentação do Porto maravilha e de uma vontade que ele tinha de transformar algumas áreas em projetos habitacionais, se não me engano o nome era CEPAC, que dava autorização para se construir além de determinado gabarito e etc. na época, eu fiz mais ou menos a mesma pergunta: do ponto de vista conceitual está muito bem feito, agora do ponto de vista econômico e financeiro qual é a viabilidade? Eu lembro que depois a experiência mostrou que as CEPACS foram todas adquiridas pela Caixa Econômica Federal e o mercado não absorveu aquilo".

Andrea Pulici: "Voltou a circular agora".

Tito Ryff: "Voltou? Então é uma boa notícia. Dessas emissões que foram feitas agora, quantos pedidos de licença dizem respeito a esse mecanismo de compensação com incentivo à construção da indústria privada?"

Carlos Krykhtine: "No momento, nós não temos esse dado. Podemos ver com a SMDEIS. Nas Operações Urbanas Consorciadas clássicas, como a gente vê em São Paulo, eles faziam um lançamento progressivo. Eles não inundavam o mercado todo com esses papéis. Então, se aproveitava até a concretização da melhoria urbana, proveniente da arrecadação, até para catapultar e valorizar outros lotes que estavam sendo colocados à frente. Aqui no Rio, a Caixa Econômica comprou tudo e o Porto inteiro saiu de uma vez só. Mas toda essa dinâmica, que fortalece o papel, não ocorreu como nas experiências clássicas que a gente tem".

Flávio Teixeira: "O que a gente está falando aqui, tem haver com escala de intervenção. Essa coisa do Porto reforça que: quando a gente acerta nos mecanismos, mas erra na escala, a aplicabilidade se esvai. Eu fico aqui pensando, olhando esse mapa, pegando já outra fala que já dissemos aqui, dessa percepção de que o Centro é um lugar inóspito e que não convida à moradia... Essa transformação que o Porto conseguiu em alguns trechos, se tornando mais convidativo e mais amoroso. Eu sei que é muito difícil, até pela diversidade tipológica de terrenos e disponibilidade, de ter uma sub-área de intervenção mais maciça, de dedicação mais ferrenha sobre um ativo urbano potente. Pode ser uma praça, o Passeio Público, a Praça Tiradentes ou o Campo de Santana".

Andrea Pulici: "Eu acho que é o papel dessas Áreas Brinco. É uma pena que o secretário não esteja aqui, eu não sou da SMPU, então eu me perco um pouco. Mas, existe a equipe da SMPU que em função Dessa designação diárias tipo, que tem haver com a questão da zeladoria urbana, mas que passa pelo IRPH. Por exemplo, eles estão fazendo moldes em 3D para colocar os postes históricos de volta no Centro. Então, tem uma acupuntura urbana desenhada e pilotada pelo IRPH. E temos essas áreas brinco onde a secretaria de Planejamento Urbano entende que a alguns entraves, com desenhos de propostas de ciclovias, de uma praça que precisa ser melhorada. É por isso que eu falo que é difícil de, em uma tacada só, apresentar essa ideia, que eu acho que venda essa experiência Fajardo, enquanto assessor do urbanismo lá atrás. Isso é só um pedacinho, temos coisas de micro, média e grande escala. E esse micro, é micro mesmo".

Flávio Teixeira: “O incentivador para a habitação é o espaço público, sempre vai ser o espaço público. E, se for um espaço público de tradição, de memória da cidade melhor ainda. Só para finalizar, uma coisa sobre essa tecnologia social que a gente precisa construir: para fazer todo esse programa girar e acompanhar essas famílias na ascensão e queda, mudança, casamento de filhos, separação, aumento de família... A gente tem que montar um arcabouço, que vai ter que ser jurídico, para poder nos resguardar, senão o parque público vai para o brejo. O cara entra e não sai nunca mais. Por isso que, essa tecnologia social precisa ser muito trabalhada e muito integrada para você poder acompanhar”.

Fernanda Furtado: “Eu estou um pouco aflita, porque me dá a impressão de que vocês vão trabalhar só com grandes incorporadores. Temos empresas menores no Rio, até familiares. Eu acho que precisa estruturar analiticamente esse projeto. A apresentação está um pouco confusa”.

Andrea Pulici: “No Parque Público, eu licito o projeto e depois licito a obra. Ele me entrega a unidade e eu gerencio. Não tem sentido, na faixa de zero a três salários, eu ter privado. Nada disso será com incorporadora. Elas entram apenas na Operação Interligada”.

Carlos Krykhtine: “Mas a incorporadora poderá produzir unidades, que ela pode colocar para o Parque Público operar”.

Henrique Silveira: “Eu queria saber o que você imagina do cronograma?”

Andrea Pulici: “Temos um cronograma otimista: de que teremos o recurso. Então, estamos nessa pegada de fechar a regulamentação, que já foi para a Procuradoria e voltou. Ele é complexo, então a gente tem esses detalhes do parque público e privado, direitos e deveres de ambos os lados. Temos um lado que não é público, que é o Mercado, então precisamos deixar bem sinalizadas as obrigações que ele assume e também quais os direitos ele tem. Temos uma equipe desenhando esse Termo de Referência, que deve ir para a Habitação para fechar a minuta. A entrega do projeto executivo está no nosso acordo de resultados para esse ano. Com o projeto entregue, vai para a Secretaria de Infraestrutura para a licitação das obras. Então, na melhor das hipóteses, final de 2023”.

Não havendo mais considerações dos conselheiros, o diretor-executivo do IPP, Carlos Krykhtine, deu as considerações finais, agradeceu aos presentes e encerrou a reunião do Conselho Estratégico.

A Assessoria de Comunicação tomou notas e elaborou esta Ata, que será assinada pelos conselheiros presentes. Eventuais correções serão encaminhadas pelos conselheiros e constarão da ata da próxima reunião do Conselho.