

COMISSÃO ESPECIAL

Resolução n° 995/2005

SEMINÁRIO REALIZADO EM 4 DE MAIO DE 2005.

Presidência dos Srs. Vereadores Jorge Felipe, Presidente da Comissão; Aspásia Camargo, Relatora Adjunta da Comissão; e Wanderley Mariz, Membro da Comissão.

Às dez horas, no Plenário Teotônio Villela, tem início o Seminário da Comissão Especial constituída pela Resolução n° 995/2005, sob a Presidência do Sr. Vereador Jorge Felipe, Presidente da Comissão, “COM A FINALIDADE DE PROPOR A ATUALIZAÇÃO DO PLANO DIRETOR DECENAL DA CIDADE”.

O SR. PRESIDENTE (JORGE FELIPPE) – Senhoras e senhores, bom-dia!

Vamos dar início aos nossos trabalhos, no dia de hoje, para o 3° bloco do painel Política Habitacional, Regularização Fundiária e o Direito à Moradia.

Já integra a Mesa o Relator da Comissão Especial constituída pela Câmara Municipal do Rio de Janeiro, com vista à revisão do Plano Diretor Decenal, nobre Vereador Eliomar Coelho.

Solicito ao Cerimonial conduzir à Mesa os convidados palestrantes.

(O Cerimonial conduz à Mesa os palestrantes)

O SR. PRESIDENTE (JORGE FELIPPE) – A Mesa está assim constituída: Sra. Márcia Bezerra, Gerente de Regularização Fundiária da Secretaria Municipal de Habitação do Rio de Janeiro; Dr. Marco Aurélio Bezerra de Mello, Defensor Público do Estado do Rio de Janeiro; Sr. José Conde Caldas, Vice-Presidente da Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário – Ademi; Sr. Roberto Kauffmann, Presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil; Sr. José Domingos Vargas, Superintendente Institucional da Caixa Econômica Federal, no Rio de Janeiro; Sr. Vicente Loureiro, ex-Secretário de Urbanismo de Nova Iguaçu, atual Secretário de Planejamento Urbano de Barra Mansa; registro também a presença do Relator Geral, nobre Vereador Dr. Adilson Soares.

Indago dos Srs. Vereadores presentes se querem fazer uso da palavra? Vereador Eliomar Coelho quer fazer uso da palavra?

Com a palavra, o nobre Vereador Eliomar Coelho.

O SR. VEREADOR ELIOMAR COELHO – Bom dia a todos,

quero saudar os membros da Mesa e fazer uma saudação especial, inclusive, à Dra. Márcia Bezerra, que é uma técnica, por quem eu tenho o maior respeito em razão de sua competência e zelo profissional por aquilo que faz, inclusive, é uma técnica que participou da feitura do Plano Diretor, nos trabalhos realizados durante o ano de 1991, que foi enviado para a Casa. De maneira que é um motivo de satisfação para nós, aqui, a sua presença, representando o Executivo, inclusive. Isso, aí, nos traz, realmente, grande satisfação e com certeza está indo de acordo com aquilo que todos nós desejamos.

O tema de hoje, “Política Habitacional, Regularização Fundiária e Direito à Moradia”, é um tema de fundamental importância. Os palestrantes que estão aqui na Mesa, todos eles são atores ativos na produção, e no colocar em prática ações voltadas para a solução dos problemas nesta área. É anunciado aí, há vários anos, que o nosso déficit habitacional é cerca... Aliás, num dia desses, na revista Veja saiu, dizendo as diferenças de cifras voltadas para a habitação; alguns dizem que são milhões de habitação, o déficit, outros dizem que são sete; outros afirmam que são doze. O Ministério das Cidades tem falado seis e mais seis de habitações consideradas, aí, subnormais. Por isso, que se arredonda aí em torno de doze.

A questão da regularização fundiária, existe hoje um projeto já entregue ao Congresso Nacional que regulamenta toda essa política de regularização fundiária que é uma coisa impressionante. Para vocês terem noção, eu tive contato um dia desses com um Vereador de Mesquita. Então, ele dizia que, provavelmente, 60% das pessoas que moram em Mesquita, moram de forma totalmente irregular. E, aí, Mesquita não é exceção, esse é o grande problema. Mesquita é a regra! Então, na maioria das nossas cidades brasileiras, inclusive, pequenas, isso e aquilo, a quantidade, aqui... Num dia desses, eu fiquei assustado. Ontem, me informaram que existem 200 mil imóveis aqui na Cidade do Rio de Janeiro, da União, sem situação regularizada.

Então, a questão da regularização fundiária, pelo menos, o Ministério das Cidades tem discutido muito isso. O Ministério das Cidades tem o Ministro; depois, vem logo o Secretário Executivo que é tido como Vice-Ministro, que é a Prof^a. Ermínia Maricato e, logo depois, tem as secretarias nacionais. A Secretaria Nacional de Programas Urbanos tem um comitê técnico voltado, exatamente, para a questão da regularização fundiária, Planejamento Urbano Territorial e Regularização Fundiária.

Então, por aí se vê a importância. E a gente não poderia discutir isso, aqui, sem que estivesse um incorporador presente, sem que estivesse o produtor presente, sem que estivesse o Ministério Público presente, sem que estivesse o Executivo da

Cidade do Rio de Janeiro presente. De maneira que eu tenho absoluta certeza do sucesso absoluto da nossa avaliação ao final dos trabalhos desta Mesa.

Muito obrigado.

A Caixa é uma empresa pública federal ligada ao Ministério da Fazenda e atua basicamente e tem uma intersecção muito forte com a sociedade de modo geral. Nós atuamos na área comercial, como banco; atuamos na transferência de benefícios e atuamos na área de desenvolvimento urbano. Para que vocês tenham uma idéia da atuação da Caixa, no Município do Rio de Janeiro, se nós pagássemos apenas como referência tudo que passa pela Caixa Econômica, nos diversos programas do Governo Federal envolvendo seguro-desemprego, Fundo de Garantia e todo o orçamento representa, comparando com o orçamento municipal, cerca de 63% do montante do orçamento municipal passa pela Caixa. E considerando uma visão maior de estado, cerca de 31% de tudo que gira no orçamento estadual passa pelas agências da Caixa; portanto, é uma contribuição importante, a Caixa atua de forma decisiva nessa relação com a sociedade do Rio de Janeiro.

Na área de habitação, nós temos uma atuação da seguinte forma: enquanto agente operador, a Caixa executa diretrizes estabelecidas pelo Ministério das Cidades, basicamente em diversos programas. Por exemplo, nós somos operadores do orçamento geral da União nas suas diversas vertentes, recursos do FDS, recursos do Fundo de Garantia, FAT, etc. O Plano Diretor tem uma ligação estreita com toda nossa atuação porque para que a gente possa desenvolver os programas, por exemplo, habitacionais, programas de saneamento, nós precisamos muito de ter diretrizes claras para que a gente possa planejar também a nossa atuação e gerar, com isso, uma contribuição não só no campo da habitação e da infra-estrutura, como também do emprego e renda. Nós operamos através do PSH, Programa de Subsídio à Habitação, operamos com o crédito solidário, operamos com o PAR e operamos com recursos do FGTS, como eu já me referi.

Com relação aos recursos do Fundo de Garantia, desde ontem está regulamentada a Resolução 460 do Conselho Curador, que introduz de uma forma inédita um subsídio muito significativo. Para que vocês tenham uma idéia de repercussão desse subsídio, ele hoje está, em nível nacional, em torno de R\$ 1 bilhão e 200 milhões. Isso vai ao encontro de se gerar uma sinergia positiva em 150 mil novos financiamentos, que pode se rebater em benefício no Rio de Janeiro em torno de 15 mil unidades. E de que forma isso acontece? Quanto menor a renda do pretendente ao financiamento, maior o subsídio. Para quem ganha, por exemplo, um salário mínimo, R\$ 300, pode atingir a um subsídio em torno de R\$ 14 mil. Isso pode parecer pouco, mas é

extremamente significativo para dar acesso a quem não tem poder de compra, para quem não tinha poder de compra, e, além de contribuir para uma melhoria da habitação que a pessoa pode ter oportunidade de se candidatar. Portanto, uma pessoa que se candidata a um financiamento na ordem de R\$ 20 mil e que ganhe um salário mínimo, que se candidate a um financiamento em torno de R\$ 20 mil, terá um subsídio explícito de R\$ 14 mil.

Portanto, um imóvel que custaria R\$ 20 mil, naturalmente, acabaria ficando para essa pessoa por R\$ 6 mil de financiamento. Então, é um dado que trago aqui como destaque. Desde ontem, estamos operando. Os principais jornais já deram esse destaque. Apenas estou fazendo esse registro, porque quando a gente fala em Plano Diretor, quando se fala em ordem urbana. Na medida em que a gente consiga operar bem os financiamentos, isso é fundamental para que a gente tenha uma cidade mais organizada, mais planejada. Os financiamentos fluem com maior tranquilidade, os empreendedores podem empreender. E acaba gerando um efeito sinérgico de empregos, de melhoria da renda. E num médio prazo, acaba gerando ainda uma outra contribuição importante. O preço médio dos empreendimentos, dos imóveis, acaba também reduzindo. Quanto mais habitações regulares se tenha no país, relativamente, o preço tende a cair.

Então, é importante dizer para os senhores que o Ministério das Cidades tem tomado uma série de iniciativas. Nós, aqui, na Caixa, temos participado muito diretamente em parceria com a Prefeitura, com o Governo do Estado. Como o tema aqui é o Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro, eu gostaria de registrar para os senhores que a gente tem uma relação com a Prefeitura muito boa em termos de parceria. Eu vou dar a vocês alguns números e algumas atuações da Caixa para servir de referência. O Ministério das Cidades tem o programa de reabilitação dos centros urbanos das áreas centrais dentro as cidades escolhidas pelo Ministério das Cidades, as cidades eleitas, uma delas foi a Cidade do Rio de Janeiro. Nós temos feito um trabalho de articulação com a Prefeitura, que nós consideramos um dos mais ditosos do país, na medida em que nós estamos fazendo efetivamente a melhoria de diversas habitações no centro do Rio de Janeiro, seja em cortiços, seja em adaptações.

Entregamos recentemente, inclusive, imóveis aqui na Lapa, na Senador Pompeu. Temos uma série de imóveis, que estão em análise na caixa. Quero apenas registrar aqui: quando se olha a participação da área central, por exemplo, do Rio de Janeiro. Nós temos já entregues 182 unidades. E temos, em prospecção, em torno de 3.289 unidades. Então, é significativo, quando se fala de uma área central, que requer um planejamento

importante. Porque nós temos, aqui, uma infra-estrutura importante, de qualidade. Se analisarmos o total de pessoas que utilizam essa infra-estrutura, poderíamos dizer a grosso modo, que a maioria esmagadora tem uma infra-estrutura de qualidade disponível 24 horas, mas só usamos em torno de 12 horas. O que se discute e o que se almeja, é ter essa infra-estrutura sendo utilizada pela maioria das pessoas 24 horas. Isso se faz como? Com a utilização dos vazios urbanos e na recuperação de todas essas habitações que já existiam, além de você preservar a memória, e o patrimônio histórico, você faz com que o Rio se dinamize e tenha um efeito sinérgico. Quando você cuida pelo uso gera um efeito importante, quanto mais você usa mais você preserva e melhoram as áreas em termos de organização, limpeza e segurança. Portanto, em diversos países do mundo essa área central é usada a todo vapor e nós temos aqui no Centro do Rio uma oportunidade significativa porque a área cultural é muito presente e muito pujante no centro do Rio de Janeiro, além do acesso em termos de aeroporto. Temos, portanto condições de usar plenamente o centro.

Quando a gente olha a atuação da Caixa não só no centro, eu poderia, por exemplo, olhar a área portuária onde nós participamos ativamente com todos os entes do Governo Federal sob a coordenação do Ministério das Cidades, com a participação da Casa Civil, do Ministério do Planejamento, Docas, diversas entidades da área portuária. Já temos um estudo hoje, fizemos um estudo criterioso e agora temos, já há algum tempo, uma parceria no sentido de desenvolver a área portuária. É uma área que precisa de um planejamento e o Plano Diretor, nesse sentido, pode dar uma enorme contribuição porque um bom Plano Diretor poderá evitar uma série de questões, como, por exemplo, quando você começa a fazer investimentos numa determinada área provoca, naturalmente uma certa especulação urbana e o que se defende, enquanto Governo Federal, enquanto Caixa Econômica, e aí eu estou falando pela Caixa Econômica, o que se defende é que se faça os investimentos, mas, contemplando, ao mesmo tempo, não gerando especulação imobiliária.

Qual é o sentido disso? Primeiro, toda especulação é ruim, não gera contribuição; em segundo lugar, quando a gente faz com base no Plano Diretor, de instrumentos que garantam a não especulação, você evita, por exemplo, a retirada dos habitantes que lá estão. Portanto, a gente pode gerar uma contribuição de desenvolvimento, de melhoria das habitações, mas preservando os atuais habitantes. Apenas para que vocês tenham uma idéia de número das pessoas que moram, quando você analisa, vamos colocar assim: os três bairros ali da área portuária Saúde, Gambôa e Santo Cristo, a faixa média, de renda é em torno de três salários mínimos. Então, é preciso que a área seja planejada,

os investimentos sejam feitos de forma articulada, para que você possa atrair, por exemplo, a classe média média, a classe média alta para alguns pontos, a classe média baixa e manter os atuais habitantes. É possível fazer isso e se isso for feito com critério e com sabedoria e com articulação de todos os entes, a gente terá assim uma área que poderemos dizer uma área que é uma cidade, o extrato da cidade. Esse deve ser o nosso entendimento, a nossa preocupação central; portanto, falei um pouco do Centro, do que está sendo feito, falei um pouco da área portuária e de um modo geral, no Município do Rio de Janeiro. Nós temos com a Prefeitura uma atuação também importante e nós vamos citar um programa de arrendamento residencial. Nesse primeiro semestre, agora, estamos entregando, somente no Município do Rio de Janeiro, em torno de 2.800 unidades, repito, 2.800 unidades e estamos assinando em torno de 3.200 para ser mais preciso. Estamos assinando agora, com os novos valores do PAR, nós já teríamos assinado no início de abril, mas como houve alteração no valor, atualizamos os valores e os projetos e agora temos em torno de 3.395 habitações com um investimento significativo na ordem de R\$ 120.433.000,00. Estamos falando de empreendimentos em condomínios fechados, algo em média de 250 unidades/empreendimento, prestações que variam em função do imóvel, mas em média temos o seguinte efeito: para cada R\$ 10 mil de financiamento no PAR, para as pessoas que ganham até 4 salários mínimos, a pessoa paga apenas uma prestação de R\$ 50, para cada R\$ 10 mil para quem ganha de 5 a 6 salários, o pretendente ao financiamento paga apenas R\$ 70. Isto significa que em média as pessoas estão pagando R\$ 250 para morar em condomínios fechados, com todas as condições, com dois quartos, com toda a infra-estrutura onde, em comunidades que não têm essa mesma infra-estrutura, e aí sem nenhum demérito à comunidade, apenas mostrando o efeito.

Em várias comunidades do Favela-Bairro, por exemplo, há habitações sendo alugadas, algo em torno de R\$ 350.

Então, quando uma pessoa vem para o Programa PAR – e é aluguel – para uma prestação de R\$ 250 tem o efeito imediato, é algo em torno de R\$ 100 na sua renda.

O SR. PRESIDENTE (JORGE FELIPPE) – Queremos agradecer ao Dr. José Domingos Vargas pela presença, pela exposição feita, e entendemos que, por força do cargo e por compromissos pré-agendados, S. Exa. não poderá permanecer conosco. Mas de já se colocou à disposição de todos nós para quando deprecado for.

Quero agradecer em nome de todos, a V. Exa., e que esteja inteiramente à vontade.

Com a palavra a Dra. Márcia Bezerra, Gerente de Regularização Fundiária da Secretaria Municipal de Habitação da Cidade do Rio de Janeiro.

A SRA. MÁRCIA BEZERRA – Bom dia a todos. Queria agradecer a saudação do Vereador Eliomar Coelho, que aumenta a minha responsabilidade; agradecer a indicação dos colegas da Secretaria de Habitação para representá-los, referendada pela Secretária Solange Amaral, e dar parabéns por esta iniciativa da Comissão de Revisão do Plano Diretor, que, com este Seminário, dá um passo em direção à mobilização da sociedade em um assunto tão importante.

Já está começando a aparecer nos jornais notícia sobre o plano – numa cidade do tamanho do Rio é impossível pensar-se num plano com participação da população se os meios de comunicação não estiverem envolvidos. Esse foi o nosso grande problema no plano em vigor, e temos que pensar como fazer com que a população participe, reuniões são importantes, mas não são o bastante. Então, aproveito, até, para pedir aos Srs. Vereadores que orientem suas assessorias nesse sentido, pois a cidade é muito grande, e precisamos dos meios de comunicação como aliados. Não tenho dúvidas de que tanto o Executivo, com seus técnicos, como esta Casa, como a sociedade civil vão ser capazes de produzir um plano condizente com os interesses da cidade e com os preceitos constitucionais relativos ao cumprimento da função social da sociedade. O que nos preocupa é como garantir a sua implementação – parece-me que só ampliando a participação da população na sua elaboração e dando ênfase, no plano, a mecanismos que possibilitem o controle popular da implantação da política urbana. Não há maneira de se repetir um plano e termos de novo a frustração – da qual precisamos escapar -, termos de novo uma ótima lei que não pega. E, aí, aparece o nosso principal desafio: como obter a participação real da população nesse processo. Confesso que não sei. Promover a participação popular e participar dá muito trabalho. Ainda não vi nenhum mecanismo que seja suficientemente forte para que se diga: sim, essa lei foi feita com participação popular. Acho que esse é o desafio. Este Plenário hoje já está cheio, mas é preciso ampliar. Vamos ter que descentralizar, contar com as universidades. Lembro que isto, acho, foi uma falha do outro plano: não me lembro muito da participação das universidades. Enfim, nosso principal desafio ainda é esse. Antes de tratar do assunto específico que me trouxe aqui, que é a questão da política habitacional e fundiária, queria apontar algumas questões sobre o Plano Diretor Decenal aprovado em 1992. Inclusive, discordo de algumas opiniões aqui expostas. Não participei de outras Sessões, mas li as transcrições e penso que o fato de o plano em vigor não ser auto-aplicável em todos os seus aspectos não foi determinante para ele ser pouco implementado. Quando houve interesse, várias leis foram aprovadas: a declaração das áreas especiais de interesse social foram aprovadas e continuam sendo, a criação

do fundo municipal de desenvolvimento urbano e até a polêmica operação interligada. Acho que, tampouco, podemos creditar aos Prefeitos o fato de os planos terem sido implementados. Eu participei do plano, quando nós o entregamos – e é bom lembrar que foi o último ano de governo, o último ano de legislatura -, mas quando nós – entregamos o plano, tinha sido um esforço tão grande de conjunto, que parecia que a tarefa estava cumprida. E todo mundo esqueceu. Então, o plano foi aplicado quando possível e quando havia interesses na sua aplicação. Acho que a Letícia não está presente hoje, mas ela disse, da outra vez, aqui: “o primeiro plano é ótimo, mas é uma peça de ficção urbanística”. Talvez, ele tenha sido mesmo, naqueles anos passados; hoje, dez anos depois, pode ser que ele se torne realidade. Treze anos depois! Fui coordenadora do subgrupo de habitação, participei da redação do projeto de lei, acompanhei quase todas as Sessões nesta Casa, que culminaram com a aprovação do plano, e posso garantir que foi uma época muito boa, muito animada e muito fértil. Acho que o Vereadores que estavam aqui – lembro os Vereadores Eliomar, Jorge Felipe – e algumas pessoas, como o professor Ricardo Lima, podem confirmar. Acho que temos todas as condições de repetir e tornar a ficção urbanística uma realidade. No que diz respeito à questão habitacional, o Plano Diretor foi a oportunidade de o Município do Rio ter as suas diretrizes básicas dessa política consagrada em lei. E não foi por acaso que os programas criados foram direcionados ao atendimento da população de mais baixa renda, aos moradores de favelas, aos moradores de loteamentos irregulares e clandestinos, e aos conjuntos habitacionais promovidos pelo Poder Público. Eram décadas de esquecimento e de políticas habitacionais mal sucedidas. Até aquele momento, a atuação da Secretaria Municipal era tímida nessa área, o município não contava nem mesmo com a Secretaria de Habitação. A atuação se dava através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, com o Projeto Mutirão e através de núcleos de regularização de loteamentos. Assim, na discussão do plano, foram definidos os programas prioritários da política habitacional, e eles foram e são o programa de urbanização e regularização fundiária de favelas, o programa de urbanização fundiária de loteamentos de baixa renda e o programa de lotes urbanizados de moradias populares. Nesse particular, podemos afirmar que o plano foi orientador da implantação desses programas. Quando comecei a preparar esta exposição, verifiquei que no caso da habitação, estamos cumprindo exatamente o que está no plano. É pouco, não resolveu o problema da cidade e é isso que se precisa ver de novo, mas estamos cumprindo todas as diretrizes propostas no plano. Ainda há pouco numa cidade onde a informalidade não pára de crescer e num país onde a concentração de renda na mão dos mais ricos só aumenta as disparidades, que são refletidas no espaço urbano. É verdade também

que essa política habitacional, esses programas foram pensados de modo articulado com os outros instrumentos previstos no plano, porque se acreditava, naquela época, que poderiam influir no mercado interno, possibilitando maior oferta de moradias regulares. Dos instrumentos previstos no plano, aqueles que poderiam gerar algum recurso para implantação da política habitacional, o solo criado e o imposto progressivo, não foram regulamentados, e, portanto, não foram aplicados. Certamente, vamos ter que voltar a discutir esse assunto. Essa é a parte da ficção, e acho, quando falo do plano do solo criado, a ficção era um imposto baseado no Art. 156, não no 182, hoje regulamentado no Estatuto da Cidade. Vamos ter que discutir, apesar de que já há manifestação do Supremo Federal relativa à aplicação da progressividade no tempo, baseada no Art. 156. É estranho, porque não sou arquiteta nem advogada, e a gente lê uma coisa na Constituição, mas, para mim, a leitura é clara: toda a possibilidade de se aplicar esse imposto progressivamente no tempo é declarada inconstitucional. Mas vamos aos aspectos positivos. Acho que eles não foram poucos, e, logo após o Plano Diretor, foi criado um grupo Executivo de Assentamentos Populares, em 1993, e, depois, a Secretaria de Habitação, em 1994. Esses foram os primeiros passos para a implantação dos programas previstos no plano. O Programa Favela-Bairro, conhecido nacional e internacionalmente, se baseia quase inteiramente nas diretrizes definidas no plano. Todos nós acompanhamos a discussão sobre a paternidade e a maternidade do Favela-Bairro, e, na verdade, o Favela-Bairro foi uma criação de moradores desta cidade. Foi expressada, primeiramente, essa vontade na Lei Orgânica e, depois, no Plano Diretor. Na Lei Orgânica, quando impede a remoção de favelas, e no Plano Diretor quando define o Programa de Urbanização e Regularização. A origem do Favela-Bairro, não posso deixar de citar, é um mutirão remunerado da Secretaria de Desenvolvimento Social. Até o momento, o Favela-Bairro urbanizou cerca de 143 favelas. Eu quero falar sobre números, e os números variam um pouco, por favor, não anotem para comparar, que pode haver alguma diferença. Mas, em torno de 143 favelas, favelas essas entre quinhentos e dois mil municípios, o que está beneficiando cerca de 500 mil pessoas. Já foram gastos quase US\$ 500 milhões; é verdade que o Favela-Bairro foi impulsionado por um empréstimo externo. Quando escrevíamos o programa, imaginávamos os recursos que íamos obter com o imposto progressivo, com o solo criado para financiar o programa de urbanização. Ainda bem que a gente conseguiu um empréstimo, que consolidou essa política prevista no plano. O Favela-Bairro, então, deu origem ao Bairrinho para as favelas com até 500 domicílios, e contou com recursos da União Européia, recursos da Caixa Econômica e da Prefeitura e, hoje, está urbanizando 44 favelas e beneficiando 62 mil pessoas. O Grandes Favelas, que é um superde-

safio a gente vai ter que trabalhar, também, no Plano – ele abraçou o desafio, de enfrentar as áreas que, pelo seu tamanho, já podem ser consideradas como uma cidade de porte médio, se comparadas as outras cidades do Brasil. No momento, a gente atua no Jacarezinho, em Rio das Pedras, na Fazenda Coqueiros e no Bairro Rolas, utilizando recursos da Prefeitura e da Caixa Econômica. Está em curso, também, o plano urbanístico do Complexo de Manguinhos e do Complexo do Alemão – falta a Rocinha, cuja vez ainda não chegou.

Os números não são pequenos. Acho que é difícil alguém dizer que são muito pequenos, pois quem conhece a Cidade do Rio de Janeiro sabe que a maioria das favelas já consolidadas, as mais antigas, já têm um grau de urbanização bastante razoável. Enquanto a gente urbaniza, a gente só está correndo atrás do prejuízo, na verdade. Nós, técnicos, e acho que a população, também, deve ter a sensação de que a gente está enxugando gelo, porque a gente urbaniza e, enquanto urbaniza, continua ocorrendo ocupação desordenada de áreas impróprias à habitação. Esse é um dilema que a gente vai ter que enfrentar uma hora, ou daqui a pouco vamos estar mais endividados e com mais favelas. A gente tem que, de uma forma ou de outra, tentar melhorar a oferta de moradias populares para as camadas de baixa renda, eu não vejo de outra maneira. Fora todas as questões que se levantam em relação a isso, com as quais eu não concordo, mas que vão ser apontadas, a gente precisa refletir sobre, se o investimento não atrai mais a vinda de outras pessoas, o que acontece se você investe na área. Quer dizer, esta discussão vai ter que ser feita. Naquela época do Plano Diretor, não se tinha nada, não se tinha uma política, precisava ser referendada a posição do Rio de Janeiro em relação às favelas que integram o seu território. Agiu-se corretamente, no meu entender, mas a gente vai ter que retomar essa discussão, com certeza e, se houver participação da população, certamente a gente vai obter melhores resultados.

A gente precisa aumentar a oferta de terra popular, mas sabemos que essa é uma equação muito mais complexa, que envolve a política de transportes, a política de geração de renda e, também, a política econômica do Governo Federal, que restringe investimentos, que está restringindo há muito tempo investimentos.

Alguns programas pontuais do programa podem e devem ser objeto de reflexão, e não por ocasião da revisão do Plano Diretor. Há uma pergunta que a gente faz e que parece besteira mas não é. Eu vou repetir para vocês um dilema que nós, técnicos, sempre temos. Uma área é objeto de um projeto de urbanização; seguindo o Plano Diretor, nós fazemos projetos completos de urbanização quando vamos intervir numa área. Identificamos, durante esse projeto contratado, com dinheiro

gasto, terrenos vazios, e ali são propostas construções de creches, de equipamentos coletivos. Quando chega a hora da obra, esse terreno foi ocupado de forma consciente. O que a gente faz? A gente não constrói aquele equipamento? Modifica o escopo do projeto? Gasta mais dinheiro, com todo mundo arcando com esse prejuízo, e faz um novo projeto? Promove a desocupação através de um reassentamento e compromete recursos não previstos para essa obra, prejudicando o outro da fila? Então, essas são questões que parecem de fácil solução, mas cuja decisão é política. É muito difícil, e esse é um problema que vem ocorrendo, e a gente precisa da participação da população, principalmente da população interessada no enfrentamento dessa questão. Parece uma questão técnica, mas não é. Outras questões, certamente, aparecerão na discussão da política habitacional, como eu já disse: apesar de a Prefeitura estar cumprindo as determinações do plano, isso não tem sido suficiente para resolver o problema da moradia na cidade.

Uma das críticas que o Favela-Bairro mais recebe é não ter avançado na regularização fundiária das áreas já urbanizadas. Aí, é preciso entender que a Prefeitura não detém competência total para concluir um processo de regularização. Não adianta um Prefeito querer, ou um Secretário dizer: “Vou regularizar”. Não vai, e eu vou tentar explicar, rapidamente, por que é impossível esse processo, sem me alongar muito. Não quero me alongar nem entrar no mérito de ser ou não importante a regularização. Para mim, tenho certeza de que a garantia da posse é dada muito mais pela urbanização do que por um papel na mão de cada um. Eu não posso imaginar, e acho que ninguém pode, que de uma área onde hoje, são investidos milhões em recursos públicos, alguém vá ser desalojado. Mas, de qualquer maneira, quero entrar nessa discussão. Eu acho que, durante o plano, a gente pode promover uma discussão mais aprofundada sobre a importância ou não da regularização. De qualquer maneira, quero lembrar alguns dados que podem orientar a discussão.

Sempre se pensou que a maioria das favelas – eu estou só falando de favelas, estou vendo o pessoal de loteamento mas só estou falando de favela – ocupavam áreas públicas. Durante esses dez anos, com a implantação do programa, a gente tem dados mais consistentes sobre a situação fundiária das favelas e para vocês terem uma idéia, nas áreas urbanizadas pelo Favela-Bairro, 80% dos domicílios estão situados em terras de propriedade particular, onde o único remédio jurídico é o usucapião. Então, a gente passa a depender do Poder Judiciário; o Município já é incapaz de, sozinho, promover a regularização de 80% de domicílios em áreas já urbanizadas, 7% das áreas pertencem ao Município e nesse caso, sim, o Município teria o que fazer. E ele tem feito, tem iniciado, mas é um trabalho muito

lento, longo e lento, que não se esgota numa administração, é impossível. Então, nós temos – nós do corpo técnico, e a população – de estar organizados. Acho que, agora, não tem mais reversão, está aqui o Programa de Regularização. Que ele permaneça e não seja um surto a cada administração, mas eu acho que a gente está mais garantido, no momento.

Então, 7% de áreas pertencem ao Município, o restante pertencente à União e ao Estado. Mas no caso das favelas em áreas da União e do Estado, nós só podemos aguardar, solicitar, batalhar junto à União a transferência e regularização. Não há nenhum instrumento que o Município possa exercer – pode, sim, utilizar a concessão da Medida Provisória 2.220, se não me engano, e instrumentalizar esses moradores com a documentação necessária para requerer essa concessão, mas não se pode garantir a conclusão do processo. Isso é muito importante porque, quando a gente encontra só o Favela-Bairro, nós, técnicos que conhecemos um pouco esse assunto, fomos radicais em não permitir que a regularização fosse um componente do programa, no caso de favela. Nós tínhamos certeza de que não iríamos cumprir e, hoje, estaríamos com pendências, pagando multas, porque, na verdade, as pessoas dizem “vamos regularizar” como se fosse uma ação de uma pessoa só. A gente tem que lembrar que a regularização é um contrato, seja de doação, de concessão, do que for. É um contrato, e as pessoas precisam ter interesse e estar motivadas para isso. Eu acho impossível regularizar 100% de uma área num tempo determinado: há questões da própria família, de espólios, de situação, de milhares de coisas. Isso não quer dizer que a gente não deva perseguir a regularização, até porque a regularização é muito importante para a cidade; acho que a regularização chega a ser mais importante para a cidade do que para o próprio morador, já que traz um benefício coletivo muito importante, possibilitando ao Município ter maior controle sobre o uso e ocupação daquela área.

Então, essa questão da regularização fundiária a gente tem que ter em mente, pois o Município não pode sozinho dizer que vai fazer e cumprir esse compromisso. Por isso estamos avançando no que a gente chama de regularização urbanística, dando nome às ruas, dando número às casas, todo apoio às obras de urbanização, e fazendo, nesse processo, com que cada um tenha a documentação necessária para propor ação de usucapião requerer a concessão ou, até negociar com o proprietário, ou ex-proprietário. E a gente não pode esquecer o ônus da regularização. Nós temos a instrução predial, a inclusão no cadastro e cobrança, e a gente tem que lembrar que a regularização fundiária não produz renda imediatamente. Aquelas pessoas não estavam numa situação de irregularidade só por vontade, foi a forma de elas conseguirem morar na Cidade

do Rio de Janeiro.

Então, a cobrança imediata de uma porção de tributos, após o processo de regularização, pode atrapalhar esse processo. A gente tem que ter isso em mente, e a gente tem que aproveitar o Plano. Hoje, eu tenho certeza – eu já tinha antes – de que em qualquer lei a gente pode jogar uma porção de penduricalhos que nos interessam para resolver algumas questões. A gente não precisa ser assim: “Ah, por que isso? O Plano Diretor não pode falar nisso”. De repente, pode. Pode falar do tributo sobre as áreas faveladas, pode falar sobre uma porção de coisas que melhorem a atuação do Executivo sobre o assunto.

Embora o número de regularizações fundiárias em favelas não seja expressivo, eu queria apontar – na verdade, sempre com a contribuição desta Casa – uma porção de ações que deixaram o Município do Rio de Janeiro com um arcabouço legal dos mais avançados do país. Não tenho o menor problema em falar nisso. Eu tenho um convívio com muitos outros municípios e sei que nessa questão a gente tem todo um arcabouço que nos torna capaz de enfrentar esse desafio. Para vocês terem uma idéia, foi aprovada uma Emenda à Lei Orgânica, permitindo a doação de próprios municipais no caso de regularização fundiária para baixa renda. Foi uma briga interna na Prefeitura, o Prefeito Cesar Maia resolveu mandar diretamente a Emenda feita por nós, e a Câmara a aprovou imediatamente. Isso nos deixou numa condição muito favorável, naquela linha em que a gente não tem como criar muitos ônus no processo de regularização, ou você pode levá-lo ao fracasso. Isso não é para todos, é para alguns casos, mas a gente precisa ter essas prerrogativas legais.

Nessa mesma Emenda aparece um assunto interessante, que não foi enviado pelo Executivo, foi uma Emenda aqui na Câmara. É a obrigatoriedade de a Procuradoria-Geral do Município prestar assistência jurídica aos moradores. Infelizmente, isso, ainda, não conseguimos; mas, como sou otimista, vai ser o nosso próximo passo, porque a gente está chegando num limite. A gente está vendo o Universo em que a gente precisa atuar através do usucapião, e, sem uma assistência jurídica, é impossível. Já temos todas as dificuldades do instituto do usucapião, e acho que ninguém pode pensar, se iludindo, de que é fácil. Os juristas, os advogados, dizem: “É uma sentença declaratória, o juiz só tem que declarar”. Parece que é isso mesmo que está escrito no Código Civil, no Estatuto da Cidade, mas lá no outro Código, o Código de Processo Civil, é muito complicado, tem que citar aqui, citar ali.

Acho, também, que a gente vai ter que se dedicar um pouco a esse assunto, nós, do Município, que tratamos da regularização fundiária, para incentivar a modificação, enfim, a facilitação da aplicação desse instrumento, que pode ser ótimo, mas que é

lento.

Também foi aprovada aqui uma Lei que isenta de pagamento de ITBI para fins de regularização fundiária. Tudo isso era uma forma de você facilitar a regularização, permitindo, inclusive, que o Município arque com as custas cartoriais. Para vocês terem uma idéia, registrar um imóvel de favela não custa menos que R\$ 700. Aí, alguém vai dizer: “Mas tem gratuidade”. Tem, uma gratuidade garantida em Lei estadual, mas você desiste antes de fazer valer a sua gratuidade. Porque você tem que ganhar até três salários mínimos, e todas essas políticas vinculadas à renda nos atrapalham já que é difícil uma população que não tem emprego formal provar que ganha até três salários mínimos. Então, a gente tem que trabalhar com outros parâmetros.

Então, as pessoas não conseguem a gratuidade só através da Defensoria Pública, que, aliás, é quem nos tem ajudado. Há a gratuidade, mas não é fácil se valer dela. Então, a gente tem que cuidar desse assunto. Esse não é um assunto do Plano Diretor, é da Lei estadual que trata dessas custas, mas, de qualquer maneira, é parte fundamental do processo de regularização fundiária.

Assim, eu posso afirmar que, se a gente agregar isso que a gente já tem com os instrumentos definidos no Estatuto da Cidade, com a revisão em curso da Lei 6.766, se se conseguir aprovar como está a proposta, inclusive o capítulo da regularização fundiária, eu acho que, aí, a gente consegue, nesse período de dez anos, ter na quase grande maioria dessas áreas urbanizadas as pessoas com seus títulos se não for de propriedade, de posse – registrados no Registro de Imóveis. Esse é um dos avanços que, me parece, a lei está propondo. Não conheço muito bem o assunto mas, de qualquer maneira, é o que a gente está torcendo para acontecer.

Então, tentei dar uma visão da questão da regularização fundiária, para não sermos nem totalmente otimistas nem muito pessimistas, e sabemos onde temos que brigar. Esse foi um dos programas previstos no Plano, que previu três programas. O outro programa é o Programa de Urbanização e Regularização Fundiária de Loteamentos de Baixa Renda, que chamamos, e todo mundo conhece, de “Morar Legal”. Esse já tem uma história mais longa, e essa história longa foi e é resultado da organização daquela parcela da população. Em 1984, no primeiro governo Brizola, foi criada, ainda no âmbito da Procuradoria-Geral do Estado, o Núcleo de Regularização de Loteamentos, que era composto por diversos Órgãos afetos à questão, e tinha uma atuação preponderante, e hoje ainda tem, da Defensoria Pública Estadual e contava com a participação dos moradores. Acho que o núcleo é um grande exemplo de participação popular numa implantação de política pública.

Claro que ele pode não servir para tudo, mas quem sabe um núcleo para acompanhar programas de favelas... Não sei, temos que ver quais são esses instrumentos.

Em 1987, com a criação da Procuradoria-Geral do Município, o núcleo é transferido para o Município e os loteamentos passam a receber, além dessa assistência jurídica, obras de urbanização. Mas o grande salto foi dado mesmo com a criação da Secretaria Municipal de Habitação: dos 148 loteamentos regularizados pelo núcleo, 122 foram urbanizados pela Prefeitura, beneficiando cerca de 120 mil pessoas. O programa já regularizou e averbou no Registro de Imóveis mais de 20 mil lotes, aguardando que o proprietário apresente a documentação para ter o título em seu nome. E aí voltamos à questão da assistência jurídica. Aí também a lei é boa, a lei transforma os casos – é boa assim no meu entender, mas pode não ser prática – ela transforma o cartório quase que num juiz e ao julgar se aquela documentação está certa para a pessoa ter o título. Mais uma vez aparece a falta de assistência jurídica para os moradores. A Prefeitura tem feito seu papel, mas precisamos nos instrumentalizar para termos condições de dar essa assistência.

No caso dos loteamentos, hoje em dia enfrenta-se mais um dilema, talvez por conta da edição da Lei 766, que tornou crime inafiançável a implantação de loteamentos irregulares. Hoje, a grande maioria dos loteamentos são mais clandestinos do que regulares, ou seja, a figura do parcelador, que antigamente era o loteador, o proprietário da terra, ele tentava cumprir e não conseguia. Hoje esta figura está desconectada, quer dizer, o loteador não é o proprietário da terra. Então, na verdade, esses loteamentos fogem um pouco da sistemática de regularização, prevista na lei e na sistemática do núcleo, e eles vão ser objeto de ação de usucapião. Então só aumenta; e parece que no movimento dos loteamentos endossados por nós, que trabalhamos com a questão, há uma briga para implantação de uma Vara específica para tratamento desse assunto. Porque senão é impossível, vai cair uma ação em cada Vara e vamos ficar dependendo da cabeça de cada juiz. Esse programa já está bastante consolidado. Claro que investimentos são sempre necessários, nem tenho falado sobre isso porque torna-se óbvio para quem passeia pela cidade.

E, por fim, o terceiro programa que estava previsto no plano que era o Programa de Lotes Urbanizados e Moradias Populares. E foi o que obtive, nesse período, o resultado mais modesto pelas razões que já falamos aqui. Esse é mais complexo, ele depende de uma intervenção maior na cidade, inclusive com relação ao financiamento para produção de moradias.

Uma coisa importante também é que não é só o financiamento. O PAR tem financiado moradias de até seis salários mínimos – de três a seis. No final só conseguimos

aprovar gente com seis salários mínimos. Uma boa parte da população ganha três, quatro, cinco, seis, mas não consegue provar essa renda. Não tem as características que ainda estão previstas para se conseguir um financiamento. Isso também não é objeto do plano, é uma questão para o Governo Federal, mas se não tratarmos essas questões, não conseguiremos avançar na questão habitacional.

Mesmo assim, com resultados modestos, temos em andamento o Programa Novas Alternativas Morando no Centro – que o Domingos deu os dados, e como os dele são mais favoráveis que os meus, deixarei os dele – que promove a construção e comercialização das moradias localizadas no Centro da Cidade, em áreas dotadas de infra-estrutura e beneficia as pessoas com faixa de três a seis salários mínimos. Realmente é um programa superlegal, é todo bonitinho, mas a escala é mínima. E isso provoca dois problemas: primeiro, como você não pode ter um grande aproveitamento daqueles terrenos por estarem dentro do centro histórico da cidade, o gabarito é limitado, você não consegue ter uma rentabilidade grande. Além do mais, são imóveis históricos, que você tem que prever alguma recuperação, o que torna o custo de cada unidade muito alto. Ele estava falando aqui que se entregou. Sim, mas que eu saiba, alguém me corrige, nenhum ficou... houve um subsídio forte da Prefeitura, nenhum ficou no nível de financiamento proposto pela Caixa. Porque, na verdade, os financiamentos são iguais para todo o país e não se leva em consideração essas diferenças regionais. Fazer um PAR no Centro da Cidade, pegar um hotel alto e transformar num PAR é viável economicamente. Aqui nós construímos por conta das características do Centro, às vezes seis, dez unidades em cada imóvel. Mas, de qualquer maneira, é um programa tão importante que eu acho que temos que descobrir como podemos alavanca-lo. Outra questão com relação ao programa é que eu acho que ele precisa ser aberto para o empresariado. Nós, da Prefeitura, não teremos condições de, sozinhos, dar escala a esse programa. E aí entramos numa questão! como a Prefeitura pode ajudar? O maior problema no Centro da Cidade, nós que estamos trabalhando diretamente, é que a situação fundiária desses imóveis deteriorados é um caos. São de irmandades, empresas já falidas e desaparecidas, com várias penhoras. Então, eu acho que o município devia entrar para regularizar a situação desses imóveis e, quem sabe, até colocar no mercado para ver se conseguimos, através do setor da construção civil, ganhar a escala desse programa.

Também na mesma linha foram entregues, em outras partes da cidade, umas 5 mil unidades do PAR, o Domingos já falou, tem tantas mais em aprovação, todas financiadas pela Caixa Econômica. E todas essas ações, eu gosto sempre de lembrar isso, foram facilitadas pela aprovação da Lei Complementar 40

aqui nesta Casa. Então, essa história de que não conseguimos aprovar... Eu estou há muito tempo no município, toda vez que fiz ou que participei de um projeto de interesse sempre houve aprovação rápida. Então, não podemos dizer que não vai aprovar porque... Eu acho que não, temos que mandar. E eu tenho visto, sempre foi... desde a aprovação do plano, ou a própria aprovação da Lei Orgânica e mesmo com leis menores, sempre obtivemos sucesso.

Então, além dessas iniciativas tem o programa da Carta de Crédito do Previ-Rio, que realmente, para o funcionário municipal, é um grande alento. E vemos quando terminamos de tratar dos programas, que boa parte do resultado dessa atuação veio das diretrizes do Plano Diretor. Vou falar rapidamente porque eu tenho que concluir, o aspecto importante também foi a implantação do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e do Fundo de Habitação, que em certas ocasiões recolheu os recursos originados da operação interligada e financiou obras de urbanização, conforme está previsto no plano. Os recursos de operações interligadas iriam para o fundo e financiaram esses programas. E assim aconteceu. Depois as operações interligadas entraram em declínio e o dinheiro do fundo diminuiu. Mas de qualquer maneira ainda é um instrumento.

Bom, eu já falei bastante. Agora só terminando, aprendendo com esse plano em vigor temos que tentar regulamentar, já nessa revisão, a aplicação dos novos instrumentos, em especial o do imposto progressivo no tempo, precisamos urgentemente de uma nova planta de valores que reflita a realidade e dê sustentação à aplicação dos instrumentos. Podemos nos arrebentar ali na frente, começar a implantar imposto progressivo, que várias têm a sua relação com o valor venal. Hoje, temos uma situação muito complicada na Prefeitura. Temos três bases de valores para cobrança de imposto. Precisamos de uma planta de valores que ajude o ordenamento urbano.

E, finalmente, precisamos de bastante otimismo para acreditar que a Lei do Plano Diretor possa realmente melhorar a qualidade da vida da nossa cidade.

Ontem, o Martinho da Vila disse, num jornal, que “as revoluções foram feitas por otimistas”. Quem sabe nós conseguimos e a ficção urbanística, desta vez, se torne realidade! Não é?!

Muito obrigada.

(PALMAS)

O SR. PRESIDENTE (JORGE FELIPPE) – Agradecendo a Dra. Márcia Bezerra, cedo a palavra ao Sr. Dr. Marco Aurélio Bezerra de Mello, emérito Defensor Público do Estado do Rio de Janeiro.

O DR. MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELLO – Bom dia a todos. É uma honra estar aqui, participando desse encontro tão importante para a Cidade do Rio de Janeiro. Quero dizer que, como cidadão, vejo a dignidade do meu tributo aqui materializado pela participação da comunidade, das lideranças sendo várias que eu conheço há algum tempo. Quero parabenizar, também, os Vereadores aqui presentes na pessoa do Vereador Eliomar Coelho, que é um lutador antigo nesta questão fundiária. Eu digo isso no concreto, na militância. Eu na militância jurídica e ele na militância política. E ao mesmo tempo lamentar e, aí, um lamento profundo da ausência dos outros Vereadores neste tipo de evento. Porque se ele tem, por objetivo, discutir o Plano Diretor, ele será votado pelos Vereadores. E aqui, presentes, nós temos, por exemplo, o urbanista da categoria do Canagé, um jurista, como o Prof. Ricardo Pereira Lira, com absoluta segurança, é uma autoridade nacional na matéria do direito urbanístico. E, realmente, é lamentável que não possamos ter uma participação mais intensa dos próprios votantes do Plano Diretor.

A nossa intervenção aqui – eu ouvi com bastante atenção as pessoas que me precederam – realmente uma coisa fica muito clara: é a intenção de todos em resolver o problema – problema da moradia. Quando se fala em moradia, pensa-se em moradia digna. Evidentemente não apenas um teto sobre a sua cabeça. No Plano dos Direitos Humanos Internacionais, ela está em todas as cartas subscritas pelo Brasil. Todas. Convenção Interamericana, Pacto de São José da Costa Rica. Então, é um direito humano, fundamental, que integra o ordenamento jurídico brasileiro no plano internacional, e, também no Plano Nacional. Eu me refiro ao Plano Internacional porque há uma exploração ainda pequena da Corte Interamericana na questão dos direitos fundamentais. Porque realmente muitas vezes no Plano Nacional, as coisas com conservadorismo próprio, inerente à prática jurídica, nós vemos muitas questões constitucionais recalcadas ao plano inferior de realização democrática na efetivação dos direitos constitucionais. Então, a saída talvez seja discutir isso até no Plano Internacional. E o direito à moradia, ele está também no Plano do Direito Humano Fundamental Internacional.

Na nossa carta política federal, e, aí, vem a Constituição, a Constituição Federal, a Constituição Estadual, e, também a Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro, também está lá, presente, o direito à moradia, com direito social básico. Permitam-me, a regularização fundiária como um aspecto de dignificação da pessoa e de redução da própria discriminação inerente às pessoas que moram em favelas. E nós precisamos colocar isso no concreto. A moradia não é apenas um teto sobre a sua cabeça, por isso há essa imbricação entre os urbanistas e os

juristas. E, efetivamente, eu não tenho a leitura no Urbanismo e os urbanistas não têm a leitura do Direito. E por isso, às vezes, ouvimos algumas impropriedades técnicas referentes à matéria jurídica, impropriedades essas, que eu pretendo fazer a correção técnica com todas as vênias. Bom, para regularização fundiária, eu acho que uma divisão clara que as lideranças aqui presentes podem estabelecer é a seguinte: a primeira coisa é a identificação, se o imóvel é privado ou é público. Se é privado um dos caminhos é o do usucapião. O problema muito sério que aconteceu e aqui, realmente, mais uma vez o conservadorismo do Direito deu uma ducha de água fria no movimento popular, quando o Art. 183 da Constituição, aquele que fala do usucapião para que a pessoa que tenha a posse por mais de cinco anos, tenha o direito assegurado pela Lei Maior de exigir a titularidade do seu imóvel, como aspecto de cidadania de redução da discriminação social. Esse Art. 183, percebam que foi fruto de uma emenda popular cujo objetivo era a regularização de favelas em todo o país mas, aqui no Rio de Janeiro, parece-me que a coisa é um pouco mais urgente, percebemos a olhos vistos, com muita clareza. A ducha de água fria foi dada pelos próprios juristas. Aqui colocamos o dedo na ferida com absoluta tranqüilidade.

Dois problemas muito sérios: primeiro Tribunal Federal disse que não se aplicava a posses anteriores a outubro de 1988. Isso arrefeceu a luta popular. Quer dizer: a idéia que se tinha era de que a Constituição entrasse em vigor em outubro de 1988 e começasse a regularização fundiária. Inúmeros recursos extraordinários do Supremo Tribunal Federal foram unânimes, votações unânimes: não cabe usucapião para prescrição que tenha acontecido antes de outubro de 1988, o que foi uma posição, como técnico do Direito, absolutamente equivocada com todas as vênias, já que era uma norma constitucional que enaltecia a função social da propriedade, que inclusive constava na Constituição revogada. E, como norma constitucional, a incidência deve ser imediata. A Constituição da República ela tem o poder, permitam, o termo técnico: abi-rogante, significa de todas as normas anteriores. Quando a Constituição entra em vigor ela cria um novo estado e o estado que se criou foi um estado democrático de Direito, então não havia o menor sentido em o Supremo Tribunal Federal ter decidido assim, mas decidiu. Decidiu, e, como eu disse, foi uma ducha de água fria e a segunda é que uma norma que tinha por objetivo regularização fundiária de favelas, os juristas todos de prontidão, muitos comprometidos com a especulação imobiliária, registre-se, disseram que aquele instrumento não caberia para posses coletivas. Olha o contrasenso. Enfim, o Art. 183 só tinha serventia para usucapião individual, quer dizer Dona Maria toma posse até 250 m², não tem outro, não tem oposição, não é

inquilina, eu sempre falo para as lideranças, tem que exercer posse como se fossem donos, exteriorizar perante a sociedade que é dono, só ela que tinha direito ao usucapião. Agora, como é que você vai individualizar o coletivo? Eu mesmo tenho uma experiência triste e não tenho nenhuma reticência em fazer essa afirmação, foi uma comunidade na Barra da Tijuca que, inclusive, vinha sendo muito ameaçada pela própria municipalidade, com algumas ações conseguimos manter a comunidade no local, a Comunidade Tijuquinha, e eu ingressei com mais de 100 ações de usucapião individual, e essas ações estão tramitando ainda aí, por quê? Porque foi uma tentativa quase que desesperadora de individualizar o coletivo, o que era um equívoco. Tudo bem, novos ventos. Qual foi o novo vento com relação a isso? Foi a edição de vigência do Estatuto da Cidade com uma mora, percebam, de mais de dez anos, porque o usucapião era de 1988 e o Estatuto da Cidade entra em vigor apenas em 2001. Aqui na presença do Prof. Ricardo Lira eu fico bastante à vontade porque já tive a oportunidade de ouvir as suas lições nesse sentido, mas o fato é que no Estatuto da Cidade nós discutíamos, falávamos e o Prof. Ricardo Lira percorreu esse Brasil todo, mas no concreto quase nada se viu de efetividade no Estatuto, que nada mais é do que o cumprimento de um artigo da Constituição de 1988. Isso também tem que ser registrado, quer dizer, a mora não é de três ou quatro anos, a mora tem desde outubro de 1988, quando veio aquele capítulo da Política Urbana, nos Arts. 182 a 184 da Lei Maior e agora veio o Estatuto da Cidade. Discute-se a sua efetivação, todos sabemos que sem a Câmara, sem o Município, o Estatuto da Cidade não sai do papel.

Quem se der ao cuidado de pegar essa cartilha do cidadão, junto com a cartilha do consumidor, e esta tornou-se mais efetiva do que o Estatuto da Cidade, que é uma lei nova dentro do conservadorismo do Direito, vai se dar conta de que as disposições do Estatuto da Cidade, via de regra começa com “Lei Municipal definirá, segundo o Plano Diretor realizará...” e por aí vai.

Então, dependemos, efetivamente, dos municípios do Brasil inteiro para ver o Estatuto da Cidade sair do papel, mas há um dispositivo nele que nós podemos, já, de plano, pensá-lo e discuti-lo e venho aqui trazer a nossa experiência para as lideranças, que foi o ajuizamento, mês passado, quando ingressei na 1ª Vara Cível da Pavuna com uma ação de usucapião coletivo.

Segundo consta foi a primeira ação nesse sentido, no Brasil. Havia uma experiência no Rio Grande do Sul, só que a comunidade optou por frações ideais, quer dizer, entrou com frações ideais cada um de per si.

É difícil trazer uma leitura democrática do Direito porque o Direito sempre se escondeu em preciosismos de nomenclaturas e eu lamentavelmente não fujo a essa regra.

Entretanto, a experiência que se teve aqui no Sul foi a seguinte: 50 pessoas, cada um de per si, requerendo usucapião de sua moradia. Cria-se aí uma figura que se chama litisconsórcio, são vários demandantes querendo a mesma coisa, mas cada um com o seu lote de terra regularizado, e ingressamos, em assembléia, discutindo com a comunidade, com essa ação de usucapião coletiva.

Segundo informações, inclusive da magistrada, que se mostrou bastante interessada na demanda e também do Ministério Público, há uma intenção de se tornar esse processo com um trâmite rápido, já que a lei é que é o concreto, a ação de usucapião coletiva, segundo a lei, segue o rito sumário, mas a Dra. Márcia Bezerra, com muita felicidade, já disse aqui e eu concordo integralmente “Citação de todos os confrontantes, oitiva da União, Município, Estado”, quer dizer, aquilo que tinha que ter um rito sumário não é tão sumário assim e aqui reforço o que já foi discutido quanto à necessidade de criação de uma Vara especializada. Acho que essa gestão junto ao Presidente do Tribunal de Justiça é algo fantástico, exatamente para não ficar ao sabor de várias decisões que não dão uma uniformidade e sem a “standardização” da discussão, isto é, precisamos de um juiz especializado, de um defensor público especializado e de um promotor especializado, que saiba o que está fazendo. Não adianta pegar um juiz com 30 anos de crime e botar numa Vara Cível, pois você não vai esperar dele uma decisão feliz porque com certeza não será.

Então, para que vocês percebam a dimensão dessa ação da Comunidade em Barros Filho – Parque Nova Esperança, cuja Presidente chama-se Herbert e para quem quiser eu posso, depois, dar o contato com a Presidente da Associação, é Herbert, de Barros Filho. É uma comunidade que envolve mais de 3 mil pessoas. E elas tinham uma dependência de liberação, se eu não estou enganado – eu não sou muito bom com números -, mas se eu não estou enganado, de R\$ 8 milhões, de repasse da União Federal, do BID. O BID empresta para a União Federal – pelo menos foi o que eu entendi; eu não vi contrato nenhum – que, por sua vez, repassa para colocação de equipamentos urbanos na comunidade; com a parceria também, salvo engano, do Município do Rio de Janeiro. Foi exigida a regularização fundiária... por isso é que eu tenho uma pequena discordância, com todas as vênias... eu sei que a intenção de todos é a mesma. Eu tenho absoluta certeza de que todos, na Mesa, queremos o mesmo. Mas eu divirjo um pequeno detalhe com relação à importância sócio-econômico-jurídica da regularização fundiária. Você cria uma sociedade de cidadãos e menos cidadãos.

Quantas e quantas vezes – eu sou defensor público há 11 anos... e nem sempre atuei com isso. Atuei naquela militância da Vara de Família, da Vara Criminal. Para vocês terem uma idéia, nós hoje, no Estado do Rio de Janeiro, prestamos dois milhões e quinhentos mil atendimentos, no ano passado. Isso foi dito pelo Presidente do Tribunal de Justiça. Setenta e cinco por cento dos processos que correm no Rio de Janeiro estão a cargo da Defensoria Pública. E todos sabemos que ela não recebe a atenção que devia. Esse mês... eu tenho uma notícia não muito agradável. Com o coração sangrando, devo dizer que o defensor público geral se viu na contingência de retirar 25 defensores do interior. Por quê? Exatamente por falta de pessoal. São três anos sem concurso público; muita gente migrando para outras carreiras com salários mais atraentes. Quem não tem a vocação, quem não tem o compromisso, acaba migrando para outra carreira. A dificuldade é idêntica a de um concurso para a Magistratura, para procurador do município, para procurador do estado. A dificuldade é a mesma: são quatro provas, prova oral... Tudo a mesma coisa. Só que há uma pequena discriminação com relação à carreira da Defensoria Pública. E alguns colegas migram para as outras.

Para que vocês tenham uma idéia. Eu atuo no núcleo de Direitos Humanos e, no mês de abril, estavam no meu cargo duas varas cíveis em Jacarepaguá. Inúmeras situações que eu tinha, inclusive de continuação desse projeto de usucapião coletivo, ficaram nos despejos das donas Zefas e seus Aristides, individual, lá em Jacarepaguá. Aliás, têm a mesma importância jurídica – eu acho que todos têm de concordar -, os alimentos, o preso, o núcleo de execução penal, o consumidor e o núcleo de Terras e o núcleo de Direitos Humanos, ao qual eu estou ligado. Esses meses a Administração falou: “Acabou!” Eu já não estou mais acumulando Vara Cível; 25 saíram do interior e vieram para a Capital e aguardamos que esse tipo de situação seja resolvida com a abertura urgente de um concurso público para provimento dos cargos de defensor público.

Mas eu não vim falar aqui da Defensoria Pública e das dificuldades, porque isso é do conhecimento de todos.

O que eu gostaria de dizer é que eu vejo, no usucapião coletivo, um belo instrumento de afirmação de cidadania, de dignidade... Como defensor público, eu cansei de ver o constrangimento – muitas, inúmeras vezes –, o constrangimento de alguém sem endereço. “O senhor mora onde?”; “Comunidade tal.” Isso, comigo; imaginem diante do empregador. Com relação a mim, isso não significa absolutamente nada. Como defensor público, eu vejo um cidadão à minha frente. Só que o empregador não vê. Muitas vezes ele exige moradia, onde é que mora e muitas vezes essas pessoas querem esse papel, que todos nós desta Mesa, que integramos – eu falo com absoluta certeza -, integramos a classe

média e nosso sonho ideal sempre foi o papel da casa própria. É bem verdade... todos, todos... e eu acho que podemos estender a todos aqui do Plenário... esse papel; esse fetiche da propriedade, que o Prof. Ricardo Lira tanto se refere, mas é um fetiche que nos impregnou. É uma estória de aquisição de bem imóvel que remonta desde o descobrimento do Brasil e vem até hoje, com esse fetiche do direito de propriedade. E, através da usucapião coletiva, a gente pode tentar resolver. É óbvio que a luta é árdua. Muito. Tanto que, não sei se já foi dito aqui, o segundo desafio do milênio é o direito à moradia e à regularização fundiária. O primeiro é vencer a fome. Olha isso! Não é do Brasil, é do mundo. O primeiro é vencer a fome, o segundo é a regularização fundiária. Então, está na cara que é um desafio terrível de alcançar. Mas algumas coisas estão acontecendo. Vou dar uma notícia boa.

O Supremo Tribunal Federal, quarta-feira passada, surpreendentemente, Prof. Ricardo, acatou aquela tese da inconstitucionalidade do único imóvel do fiador, enaltecendo – acho que foi uma das primeiras vezes que o Supremo Tribunal Federal enalteceu – o direito à moradia, em detrimento do crédito do locador. E essa decisão aconteceu quarta-feira, ou quinta-feira, com o Ministro Carlos Velloso. Ora, o Supremo Tribunal Federal em uma decisão disse o seguinte: o direito à moradia é direito social básico, logo, o fiador, ainda que a lei diga que ele pode perder o imóvel, ele, nesse recurso extraordinário, não perde o imóvel. Olha, são os novos tempos do direito civil contemporâneo. Acho que a gente pode, sim, imaginar ter alguma esperança com relação a isso.

Outra técnica de regularização fundiária muito interessante, que eu sugeriria, a título de discussão, é a dação em pagamento para crédito tributário. Inúmeras pessoas jurídicas têm dívidas tributárias. E quando falo tributária é no sentido mais amplo da palavra, inclua-se, também, contribuições previdenciárias. É uma técnica ótima que economizaria na aquisição da terra e que poderia gastar o dinheiro na moradia digna. É a dação em pagamento. O que é isso? Olha, sou empresário, estou encalacrado, estou totalmente falido, e eu daria a minha terra. Mas, aí, Vereador, teria de ser uma dação em pagamento específica. Parece-me assim, com todas as vênias. Ou seja, uma dação em pagamento específica para o fim de regularização fundiária. Como se se pudesse criar um banco de terras. Algo que já se tem a idéia no Estatuto da Cidade, com o instituto da preempção, que é outro que tem de sair do papel. A preempção também pode criar esse banco de terras. Porque, quantas e quantas vezes, eu, como defensor público, me vi no dilema. Eu hoje moro no Recreio dos Bandeirantes. Moro em frente a uma comunidade carente, que ganhei um mandado de segurança para manter, que é o Terreirão. Evidentemente que não é o ideal ter uma comunidade favelizada.

Mas, como defensor público, direito à moradia, para mim, é a pessoa ter o teto sobre a sua cabeça. Dignidade humana da Constituição. Se eu tiver de fazer a defesa, - e quantas e quantas ações tive contra o município e quantas ações políticas também com agentes municipais que queriam destruir moradia de pescador na Via Parque, Vila Marapendi, Vila Autódromo, comunidade em que a gente teve uma atuação direta. É evidente que não se queria uma comunidade favelizada, mas casa de alvenaria é o mínimo que uma pessoa tem de ter. E essa idéia do banco de terras, que aí, com todo os atores, União, Estado e Município, acho uma idéia muito interessante. Tem a preempção e tem a dação em pagamento com tributos municipais e estaduais.

Outro é um novo dispositivo do Código Civil que assegura a propriedade, melhor dizendo, assegura a posse a uma comunidade que esteja, há mais de cinco anos, usando a terra para fins de moradia, ou, então, de outro interesse social-econômico relevante. É bem verdade que não se tem ali uma regularização fundiária, mas é um instrumento – me refiro agora especificamente às lideranças – é um instrumento de luta para manter a terra para a comunidade, como um primeiro desafio. Sempre vem assim, o primeiro desafio é manter a terra. Ou vai deixar a especulação imobiliária tirar a comunidade carente? Ou vai deixar banir os pescadores completamente do Recreio e da Barra da Tijuca, como de fato aconteceu na Barra? O que vai acontecer? Vai lutar para isso, ou não? Então, o primeiro enfrentamento é esse: manter a moradia e depois fazer a regularização fundiária. Esse instrumento, é um instrumento muito interessante, já está em pleno vigor e se encontra nos § 4º e 5º do art. 1228. Não confiem em conservadores que dizem: “Não, isso não sai do papel, isso não é bem por aí, a norma é com a gente”. É lei federal, aplica a garantia constitucional da função social da propriedade e muitos às vezes que dizem que não se aplica, na verdade é um discurso perigoso por traz disso, e acho que o nosso papel é combater. É um dispositivo do Código Civil que pode se mostrar interessante na luta pela posse da terra, enfim da dignidade da moradia. E são instrumentos que nós observamos. E aqui, mais uma vez, há uma concordância com a Dra. Márcia Bezerra no sentido de que hoje em dia, a nossa jurisprudência, digamos assim, no sentido mais amplo, de certa forma está dando uma ênfase muito mais à posse social, concreta, do que ao tal do papel. Eu tenho visto isso com alguma felicidade, e sei que todo mundo aqui tem uma experiência terrível de comunidade em razão de não ter o papel. Eu mesmo, como defensor público, já tive essa experiência terrível, inclusive em ações da municipalidade, ver demolindo casas, na Barra da Tijuca, na via Marapendi. Já tive essa tristeza de estar presenciando aquilo. Mas tem essa efetividade, sim, da posse social, em contrariedade à propriedade. Hoje para fazer um filme que teve aí, “a função social é um quinto elemento da propri-

idade”, nós aprendemos dos romanos que a propriedade era, usar, fruir, quer dizer, utilizar o bem, extraindo as potencialidades deles, poder de alienação, dispor e reaver. A Constituição criou um quinto elemento, que isso tudo só tem valia se a propriedade cumprir função social. E quem dá a função social, a propriedade, senão o instituto da posse? A posse social, isso é verdade, não tenho dúvidas. E realmente foi muito feliz a minha antecessora quando ela falou isso. Hoje, ainda que essas forças conservadoras do direito, que existem, estão aí até hoje ressuscitando juristas que já morreram há 100 anos. Você pega uma decisão do Tribunal, o desembargador fala assim: “Conforme lição do eminente doutrinador, fulano de tal.” E você vai ver, é de 1940 o livro dele. Evidentemente, sociedade agrária. Na outra sociedade a Constituição não tinha os valores que tem hoje, quer dizer, não pode ressuscitar esse direito. O direito hoje é absolutamente diferente, e a gente vê com bons olhos a supremacia da posse social, com relevância, frente à propriedade vazia de conteúdo. E com relação aos imóveis públicos, um instrumento bastante interessante é a Medida Provisória de nº 2220/2001. Hoje a gente fala Medida Provisória nº 2220/2001 e não dá mais valor, porque hoje em dia a medida provisória não pode ser reeditada, ela perde a sua eficácia. Mas por uma feliz coincidência, essa medida provisória que me refiro, ela foi perenizada, ela está em vigor como lei federal. Então, ela não é como essas medidas que caducam, é uma medida provisória que tem força de lei, é lei federal. Essa medida provisória exige uma leitura.

E mais uma vez eu me refiro aos Vereadores, agora na presença do Vereador Eliomar Coelho, que talvez seja algo para se pensar na votação do Plano Diretor. A medida provisória só foi feita porque o Congresso Nacional vetou os dispositivos referentes ao veto que foi feito aos dispositivos referentes à concessão. O nome é bastante sugestivo e bastante claro: concessão especial de uso para fins de moradia.

Eu tenho evitado despejos propostos pelo próprio Estado do Rio de Janeiro. Defensor Público tem autonomia assegurada pela Constituição, apesar de pertencer aos quadros do estado. A Defensoria Pública – Emenda Constitucional nº 45 – é um órgão independente e autônomo do próprio Estado do Rio de Janeiro. Então, tem inúmeras ações contra o estado também. O Rio Previdência ingressou com várias ações na Fazenda Pública, posses longevas, ação reivindicatória e a sentença está lá, Medida Provisória nº 2220: não pode tirar o morador do local, não pode tirar. Essa medida provisória diz o seguinte, em síntese apertadíssima: “Qualquer pessoa que esteja no imóvel público há mais de cinco anos, não tendo outro, usando-o para sua moradia esse imóvel não pode ter mais de 250 m² é como se fosse usucapião do bem público.” Como a Constituição diz que não cabe usucapião de bem público, há uma licença jurídica aqui. Chamemos

de usucapião do bem público, do uso do bem público. E o mais interessante é que você pode usar como ação. Eu sinceramente não tenho notícia. Estou arregimentando alguns documentos para ver se ingresso com uma ação de um imóvel da União Federal, entrar com a ação em razões, mas sobretudo ela pode ser usada como meio de defesa.

Então, se o município, eu não estou falando do Município do Rio de Janeiro, não, o Município de Tribobó do Alto resolver tirar uma pessoa que esteja há mais de cinco anos no imóvel público, não pode. Se for um bem público dominical, evidentemente. Bem público de uso comum do povo não há posse assim como em bem público de uso especial. Quer dizer, eu posso fazer uma casa dentro da Secretaria de Habitação que o Secretário me tira na mesma hora, com a polícia, evidente. No corredor do Fórum, idem, porque são bens de uso especial. Não pode. Se eu vou fazer uma casa na Defensoria Pública, uma pessoa bota uma casinha lá, o Defensor Geral tira na mesma hora, porque não cabe fosse. Como também não cabe pose de praça. Só com o ato político, não precisa nem de ação, o município vai lá e tira. Agora, aqueles bens dominicais, que significam bens desafetados, bens que não têm uma utilização específica, se a comunidade tiver mais de cinco anos não pode retirar. É mais, até, do que a Lei Orgânica, porque a nossa Lei Orgânica tem o princípio da não remoção, vocês sabem disso. Conheço todos aqui, alguns eu sei que conhecem tanto quanto eu, ela proíbe a remoção mais fala-se em remanejamento. Talvez seja um eufemismo para algo tão cruel quanto é a remoção, em áreas que não sejam, evidentemente, de comprovado risco. Essas pessoas têm a defesa da medida provisória. Você entra com a ação, ou com a defesa. Eu não conheço experiência de ação, estou sendo muito franco, mas de defesa eu mesmo utilizei algumas ações, não contra o Município do Rio, mas com relação ao Rio Providência no Estado do Rio de Janeiro.

Bom, a título de conclusão, eu separei conclusões brevíssimas, era mais ou menos o que, realmente, eu tinha a falar, mas a título de conclusão, conclusões brevíssimas. Primeiro, enaltecer a parceria, parceria que há com o município, do Núcleo de Loteamentos, com a Defensoria Pública.

Agora, vocês vejam: há uma Defensora Pública para o município todo. É uma defensora dedicada e tal, e o Município do Rio de Janeiro, diga-se, esse Núcleo de Loteamentos, eu estive lá durante uns quatro meses, em 1995, ou 1996, e dava uma infraestrutura muito boa, o trabalho é muito sério, havia plenárias de que a gente participava, muito bacana essa experiência do núcleo de regularização de loteamentos.

Nós temos que fomentar a parceria. Não sei nada de urbanismo, assim como o urbanismo não sabe nada de direito. Então, nós temos que sentar e conversar. E de direito, envolvendo co-

munidade carente, quem fala, no sistema democrático estabelecido na Constituição, é a Defensoria Pública. Qualquer prática de se criar assistência jurídica, o Supremo Tribunal Federal já decidiu: é inconstitucional. Todos os municípios que tentaram criar Defensoria Pública a lei é inconstitucional, porque a Lei Maior estabelece que quem presta assistência jurídica integral e gratuita no corpo estatal é a Defensoria Pública. Evidentemente há vários advogados populares, inclusive Ricardo Lira, Miguel Valdez, são advogados brilhantes comprometidos com essa luta. Não estou falando disso. Mas no corpo estatal o ator estatal é o Defensor Público, e temos que conversar sobre isso, porque é muito importante.

Eu queria tomar a liberdade de pedir o apoio de todos aqui presentes – legisladores e membros da comunidade – para o fortalecimento da Defensoria Pública. A Emenda Constitucional nº 45 nos deu tudo; falta efetivar.

E por último, queria efetivamente falar do planejamento familiar. Essa questão de enxugar gelo, todo mundo aqui sabe que enxugamos também muito gelo. Resolve, tem cinco; resolve, tem dez. Ora, se não se discutir o planejamento familiar, se vedar o uso da camisinha, a pílula anticoncepcional do outro dia, vai-se enxugar gelo. A comunidade vai crescer, crescer, e ninguém nunca vai resolver nada. E nunca teremos o direito à cidade.

Eram as minhas considerações.
Muito bom-dia e muito obrigado.

(PALMAS)

O SR. PRESIDENTE (JORGE FELIPPE) - Agradecemos ao Dr. Marco Aurélio Bezerra de Mello pela brilhante palestra, e quero registrar a presença dos Srs. Vereadores Luiz Humberto, Paulo Cerri e Wanderley Mariz. Ouviremos, agora, o Sr. José Conde Caldas.

O SR. JOSÉ CONDE CALDAS - Muito obrigado pelo convite. Eu queria agradecer e cumprimentar o Presidente da Mesa, da Comissão, o Vereador Jorge Felipe; o Relator, Vereador Eliomar Coelho e os demais Vereadores aqui presentes. Quero lamentar imensamente, deve ter havido algum problema, porque nós só fomos convidados pela Ademi na segunda semana, mas gostaríamos muito de ter participado desde o início dos trabalhos, principalmente na discussão do Plano Diretor, do Estatuto da Cidade. Mas esse tema interessa a mim, empresário do mercado imobiliário, que atuo numa faixa de alta renda, há algumas ligações bastante fortes.

Eu comecei a minha vida profissional como arquiteto da Eletrobrás e chefiava uma carteira habitacional de baixa renda da

Eletros, Fundação da Eletrobrás. Na realidade, isso foi no final dos anos 60, em 1968, recém-formado em Arquitetura e depois com Pós-Graduação em Urbanismo. Naquele momento, a população urbana brasileira estava em torno de 55% — e hoje estamos com 83% — já existia esse problema do loteamento clandestino, do problema do crescimento das favelas. Houve algumas intervenções do Lacerda. E desde aquela época, eu me bato por uma legislação urbanística que dê condições a que se faça habitação para baixa renda nas nossas cidades.

O problema realmente é dramático não só na Cidade do Rio de Janeiro - a cidade onde mais cresceu a favelização. Hoje chegamos a alguns dados acima de 20% e até a 25%; e cada vez mais, nos novos Códigos de Obras, nas novas legislações edilícias, nas novas posturas urbanísticas se esquecem da população de baixa renda.

A Márcia e a Solange, na Secretaria de Habitação; o Sérgio Magalhães anteriormente, na Secretaria... Criou-se o Programa Favela-Bairro. Considero esse programa, que tem tido até prêmios internacionais, um programa de enxugar gelo. Efetivamente, existe um problema sério.

A Márcia falou da Legislação de 1992, do Plano Diretor de 1992, que foi uma lei que não pegou. Era para ser revista em cinco anos e promulgada uma nova lei. A cidade é muito dinâmica, mudou em dez anos. Estamos com 13 anos e não temos um novo Plano Diretor. Então, essa iniciativa da Casa, Sr. Presidente, eu acho que é muito bem vinda, porque de alguma maneira essa bancada da Casa que foi ampliada, inclusive qualitativamente, tem uma responsabilidade muito grande. Não se sabe se foi culpa do Executivo ou se foi do Legislativo não se terem aprovados os poucos PEUs que foram mandados à Câmara. Eu participei de algumas discussões, aqui, e as coisas acabavam em nada. Efetivamente, eu, como urbanista, acho que houve um erro a pensar. A Márcia que me perdoe, ela participou do plano, pensou-se a cidade em micro-zoneamento, em vez de pensar a cidade como um macro-zoneamento. Para mim o Plano Diretor é um plano indutor do crescimento e direcionamento da cidade. Eu fico verdadeiramente indignado quando a Secretaria Municipal de Transportes lança um plano de fazer um túnel com anel viário para a Barra da Tijuca, aí vem o pessoal do estado e lança uma linha nova do Metrô, passando pelo Jardim Botânico, passando por Botafogo, sem que nada disso tenha sido previsto no Plano Diretor feito pelo Executivo e enviado para esta Casa para que sofra essas correções e tenha que ser cumprido. Ou seja, é prerrogativa, jurista ilustre, do Poder Municipal legislar sobre o solo urbano, na possibilidade das vias urbanas, do tipo de uso do solo urbano.

Voltando ao princípio do que eu estava falando, naquela minha experiência no passado e, até por coincidência, nós

tínhamos um financiamento subsidiado. Começamos trabalhando com o pessoal de menor renda, serventes, auxiliares administrativos, na época já tinha correção, já tinha o BNH, que financiava diretamente aquele funcionário através de um esquema bastante interessante. Nós, da equipe de arquitetos, fazíamos outros projetos e dávamos a orientação técnica, financiava-se o material de construção e em mutirão eles faziam as suas casas próprias. Mas, desde aquela época, não era possível ter um terreno regularizado que desse no tamanho do bolso, do financiamento que se dava. Então, nós tivemos que inventar. E coincidentemente o meu diretor, na época, era o Maurício Schumam, depois de ser o do BNH, uma mesma equipe. Um funcionário tinha que ter um parente que tivesse uma escritura pública de algum imóvel para dar em garantia desse financiamento, para nós financiarmos aquela casa própria.

O plano foi um sucesso, realmente. Financiámos quatrocentas e poucas unidades. Foi muito gratificante para mim, porque, como orientação técnica, fizeram uns projetos bons. Me rendeu — eu estava recém casado — 60 afilhados. Quando mudavam para casa nova, a casa era tão boa que faziam mais um filho, e me convidavam para padrinho. Então, é um negócio muito interessante.

Continuando, esse problema se agravou no Rio de Janeiro. Antes era Secretaria de Obras, não tinha a Secretaria de Desenvolvimento Urbano, de Urbanismo. O Rio teve o Decreto 6.000, do Prefeito Henrique Dodsworth, que governou a cidade por sete anos, um calhamaço que foi modificado pelo Projeto 2.800. E sempre se tratou da zona urbana formal, da zona urbana. E houve um grande crime. Eu fui um dos poucos críticos que muitas vezes até pela imprensa fui chamado de retrógrado em relação ao processo de avanço urbanístico.

O Prof^o Lúcio Costa fez um plano absolutamente elitista para a Barra da Tijuca. Eu critiquei desde o primeiro momento. Entrou na Barra como se fosse Brasília. E poucos proprietários, quatro grandes proprietários, foram beneficiados, num plano que criou aqueles feudos urbanos, em desacordo com a característica da cidade, onde desde o ano 40 já se morava em condomínios verticais, apartamentos. Então fez, para justificar o centro da Barra do Oscar Niemeyer, aquela zona de dois prédios de 30 andares para cada 1 km, e o restante, lotes de 600 e 1000 m². Ou seja, para uma área oito vezes maior do que toda a Zona Sul. É a única cidade que tem uma zona de expansão urbana. Eu participo de congressos internacionais e não tem caso semelhante. Tão a mão e tão maravilhosa, como a Baixada de Jacarepaguá, oito vezes maior do que toda a Zona Sul. Realmente, foi colocado um plano urbanístico para se fazer casa só para rico. Não se premiou no plano, não se colocou no plano legislação que criasse alguns bolsões, que criasse lotes de menor

tamanho, ou prédios do tipo quatro pavimentos sem elevador, quer dizer, coisas realmente que permitissem mesclar, dentro da urbanização, o acesso à população de baixa renda.

Tive uma segunda experiência como Presidente da Associação de Moradores, que eu sou, do Jardim Pernambuco, um bairro bastante seletivo, ali no final do Leblon. Eu tomei a iniciativa de ser presidente de Associação de Moradores porque a mata Atlântica, tombada como patrimônio da Cidade do Rio de Janeiro, estava com uma invasão bastante grande, tínhamos 42 casas, favelas, lá. E, na realidade, as pessoas estavam cortando com moto-serra árvores com 40, 50 centímetros de diâmetro. No começo do primeiro governo Cesar Maia eu conheci a Solange e pedi providências à Solange. A Solange, com aquele jeitão, “Vamos, Caldas”. Aí, marcou, fomos lá, ela ficou horrorizada. Estive com o Cesar Maia e ele disse: “Olha, se vocês têm condições de bancar a demolição das casas, vão em frente, que eu banco o ônus político”. Tiramos 42 casas e restauramos as matas. Agora, das 42 casas, 38 eram casas de aluguéis, e nós pagamos ao morador.

Essa é uma das críticas que eu faço em relação ao Favela-Bairro. Quando eu falo “enxugando gelo”, falo do benefício do latifundiário urbano, que hoje está construindo dezenas e centenas de casas na favela, enquanto se urbaniza. Está sendo beneficiado enormemente. Isso é uma coisa que tem que ser feita, Sr. Vereador Eliomar Coelho, selecionar realmente com critério as pessoas que têm casas nas favelas. Você não aluga um barraco na Rocinha, no Vidigal, por menos de R\$ 350 ou R\$ 400 por mês.

Quando o Domingos, dileto amigo, Superintendente da Caixa, aqui, no Rio de Janeiro, fala nesse número de duas mil e poucas unidades no Rio de Janeiro, eu, que coordeno a Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara Brasileira de Construção, sei que é brincadeira o que se faz no Brasil em termos de PAR. Quer dizer, não existe possibilidade de fazer o PAR. Não existe possibilidade de fazer o PAR! Ainda no final do Governo Fernando Henrique, teve o Presidente da Caixa, no Sinduscom, o Kauffmann ainda não estava na Presidência, era o Natalino, eu estava na Presidência da Ademi, foi o Carrazai, nos pedindo para ajudar, para fazer uma lei específica para poder fazer o PAR na Cidade do Rio de Janeiro, porque a legislação edilícia ou urbanística não permitia naquele tamanho. Na época era 17 mil. Não havia muita coisa para se fazer em relação a isso. E nós apoiamos a iniciativa. Fizemos com o Prefeito, na época era o Conde, uma legislação específica, o que é um absurdo criar legislação para fazer habitação para baixa renda apenas através de entidade pública, de órgão público. A legislação tem que ser universal.

Tem um empreendedor, Otávio Araújo, que trabalhou na Zona

Oeste, Zona Sul, que fez milhares de casas populares. Se tivesse, realmente, condições edilícias e urbanísticas simplificadas, ele faria muito mais, diminuiria muito mais o nó desta cidade. Uma das poucas revisões positivas que se teve em relação a isso — e eu insisto nisso há muito tempo, para todo Prefeito eu falo — foi agora no Bairro de São Cristóvão. É um exemplo do cuidado que se tem de ter quando se faz alguma coisa açodada. Na realidade, na época da Fanerj, os Bairros de Botafogo e São Cristóvão resolveram dar uma parada na construção imobiliária. Em São Cristóvão, mais drasticamente, não permitiram fazer nada, é um bairro imperial, não dá para fazer nada. O bairro decresceu em quase 30% da população, virou galpões abandonados de equipamentos. A Quinta da Boa Vista ficou ali, quando você passa por ali é trottoir de prostitutas e essa legislação está realmente equivocada. Estou fazendo um trabalho em alta renda, vou construir para baixa renda em São Cristóvão; estou fazendo um trabalho com a Câmara Comunitária de São Cristóvão; já estive com o Presidente do Metrô, tem aquela estação que se chama São Cristóvão, ali na Praça da Bandeira, para fazer uma passarela. Estou cobrando do Xerez, estive com o Secretário da Cultura para que se faça realmente ação integrada no município. O grande problema no mercado imobiliário, Sr. Presidente, é não ter parâmetro. Como em São Cristóvão não se lança nada há 30 anos, você não sabe o valor a se lançar em São Cristóvão. Isso é um desafio que temos. Mas foi um exemplo muito positivo de um PEU que a Tina fez como trabalho e que realmente deu um motivo de urbanização para um bairro que está a dez minutos do centro da cidade, servido de Metrô, tem toda infra-estrutura possível, você pode reequipar a Quinta da Boa Vista. É um excelente bairro de moradia para a classe média, classe baixa e tem uma legislação pertinente. Isso é também como se deve fazer, não só fazer regularização fundiária, quer dizer, ter ação pro-ativa em relação a legislação, criar possibilidades construtivas.

Voltando ao problema do PAR, o Presidente Fernando Henrique, como até o final do governo ele não fez nada em relação à habitação popular, a Caixa fechou literalmente, por ordem do Banco Mundial e do FMI. Tinha que se enquadrar nas normas nacionais e houve no Governo Collor um excesso de financiamentos corruptos e tal... foram lançar esse Plano de Arrendamento Residencial, que na Cidade do Rio de Janeiro foi impossível de ser alcançado. O Kauffmann deve ter esse número melhor do que eu. Pouquíssimas unidades. Nas outras cidades brasileiras a Prefeitura tem entrado com terreno, então tem realmente possibilitado fazer baixa renda. No passado, no BNH, chegamos a fazer 600 mil unidades/ano, em 1982, dos quais 350 mil através custo do Fundo de Garantia. Isso fazia habitação para baixa renda, conjuntos populares em todo o Brasil. Essa

discussão em relação ao Plano Diretor, essa comissão que foi criada, fico muito feliz que a Câmara realmente participe desse processo. Agora, fico também muito triste de realmente ter visto — eu participo representando o setor há vários anos — o esfacelamento do setor de Planejamento da Secretaria de Urbanismo da nossa cidade. Efetivamente, o Rio de Janeiro tinha excelentes urbanistas dentro do seu quadro técnico: a Vera Mota Rezende e outras pessoas. E um Prefeito urbanista, como Conde, acabou de esfacelar o setor de Planejamento. E o setor de planejamento da cidade, já que estamos discutindo o Plano Diretor tem que estar pensando na cidade do amanhã, tem que estar pensando no que vai acontecer nos próximos anos.

O problema que está se discutindo hoje, em relação à Vargem Grande, e que vocês devem votar na próxima semana, é um problema que deveria ter tido a legislação para Vargem Grande há dez anos. Então, a Márcia falou um tipo de loteamento que não é bem esse, mas os loteadores ou quem parcelou aquelas terras para fazer aqueles lotes dez por vinte e pessoas da classe média baixa adquiriram essas casas e hoje é uma situação irreversível – vai ter que se fazer uma regularização fundiária para a classe média. A legislação lá estava absolutamente errada: o lote mínimo era dez mil m². A partir do Canal de Sernambetiba para o final do Recreio, no Plano Lúcio Costa, ficou zona agrícola, com a cidade crescendo. Então, realmente cabe uma ação maior do Poder Executivo.

E nesse momento temos, desde 2001, instrumentos fantásticos no Estatuto da Cidade, que podem inclusive ser aplicados nesses problemas que têm acontecido com APACs, absolutamente ilegais no meu modo de entender, prejudicando muito pessoas pobres que tem seus imóveis, até fazer as compensações, com a transferência de potencial construtivo e outros elementos muito importantes que permitirão fazer, incluído no novo Plano Diretor, o Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo. Eu sou absolutamente favorável. Alguns colegas meus do setor dizem: “Caldas, você realmente não compra terra para estocar.” É evidente que não. Eu compro um terreno para construir no dia seguinte. Quem está comprando terra para estocar é especulador mesmo. Então, tem que ter imposto progressivo para efetivamente evitar que exista esse tipo de atuação, que a população como um todo faça a infra-estrutura de integração, de chegada na cidade, e o sujeito se privilegiar da engorda do valor do terreno. E evitar algumas práticas que a Prefeitura no passado permitia: o sujeito tinha 100 mil m² na Barra da Tijuca, aprovava uma casa de 90 m², transformava de territorial em predial, pagava um imposto de uma casa de 90 m². Isso é um absurdo.

Outro elemento importantíssimo é a transferência do direito de construir. Tem que haver bastante cuidado com a outorga onerosa e o direito de construir. No PEU de Vargem Grande,

isso está colocado pela Prefeitura na A-17 e A-29. A única cidade que colocou a outorga onerosa em zona urbana, já definida por legislação, foi São Paulo. Em todas as outras cidades do Brasil não se permitiu isso. E eu temo muito, em relação ao poder arrecadatário, o que pode ser em relação à Prefeitura, à Secretaria de Fazenda, a outorga onerosa. É antiurbanismo a outorga onerosa. Faz um Plano Diretor em que se define IAA, índice de aproveitamento do terreno, taxa de gabarito, e depois diz: “Olha, vale três pavimentos se for comprado diretamente do proprietário da terra, e pode ser seis pavimentos se pagar ao município”. Isso é antiurbanismo: ou pode três ou pode seis. O urbanismo tem que definir o tipo de uso e definir efetivamente o gabarito e a densidade para aquela área. Então, está no PEU de Vargem Grande, nós estamos pedindo uma revisão em relação a esses itens porque o Rio de Janeiro tem que ter Plano Diretor definido. E nós, construtores, para podermos realmente continuar nossa tarefa de produzir a cidade, temos que ter legislação absolutamente bem definida. Nós não queremos e não gostaríamos de ter que negociar com futuros Prefeitos modificação de legislação de outorga onerosa, pois na realidade, vai se fazer leilão da área em relação a isso. Isso é perigosíssimo.

Eu acho que realmente são os dados que eu gostaria de colocar. Eu acho que essa atuação pró-ativa tem que ser vista. Eu gostaria depois – não sei se vai ter debate, se a Márcia colocar – de saber, pois esse dado não é divulgado: onde tem a intervenção do Favela-Bairro, qual é o percentual de casas de proprietários e de aluguel? Isso é um negócio que tem que ser visto de alguma maneira. Nessa intervenção que eu fiz, eu paguei ao morador, fui ameaçado de morte algumas vezes, os três primeiros pedreiros que nós indenizamos, eu tive que colocar a família... Iam voltar para Pernambuco, na rodoviária, isso às 6h da manhã. Eles demoliram a casa depois, com medo, porque os marginais do Vidigal já estavam querendo fazer um ponto ali. Fizeram uma escadaria de 100 degraus na Timóteo da Costa, no final da reta, ia virar um novo Vidigal. Nós reconquistamos aquela área para a cidade como área verde, demos segurança lá, essa coisa toda. Então, esse dado é importantíssimo. Tem favela na Barra que se diz que tem pessoas proprietárias de 200 barracos de aluguel. Então, o Poder Público, com o nosso dinheiro, com o dinheiro da população, da população de baixa renda, está fazendo o beneficiamento, e como é que fica isso? Então, isso é outro questionamento que a gente também coloca.

Agora, eu gostaria de, mais uma vez, enaltecer esse trabalho da Câmara em tomar essa iniciativa. Estamos atrasadíssimos em relação ao Estatuto da Cidade. Somos uma das poucas grandes cidades do Brasil que ainda não está com o Estatuto da Cidade implantado no seu Plano Diretor, quer dizer, em todas as grandes

capitais do Brasil já estão implantados, já estão colocados os elementos. E, se não fizer, em 2006 não vai ter repasse de verba federal, vão ser bloqueados os recursos federais do Rio de Janeiro. O prazo máximo é 2006. Então, tem que se andar muito rapidamente nessas discussões em relação ao projeto de lei. No primeiro momento, o Prefeito mandou para a Procuradoria, que fez um projeto sem pé nem cabeça, pois não conhecia o assunto, e, efetivamente, é o projeto que se tem. Depois, retirou. Então, é elogiável essa tomada de posição da Câmara, eu só tenho a lamentar que tenha poucos Vereadores aqui presentes. Estaremos aqui quantas vezes formos convocados. É da maior importância, porque só se fará um bom Plano Diretor com a participação efetiva da Câmara de Vereadores, com conhecimento de causa.

Foi recomposto, agora, o Compur. Alguns companheiros nossos, aqui, do Compur, já há algum tempo. E num conselho bastante heterogêneo, numa discussão bastante sincera, nós conseguimos tomar algumas decisões absolutamente de consenso. Então, eu saúdo a volta do Compur, Vereador Eliomar Coelho, em relação a isso. É uma tarefa árdua da Câmara. O prazo é curto. Realmente, o quadro da Secretaria de Urbanismo está com pouca gente para fazer o Plano Diretor, essa revisão que está com três anos de atraso, com o novo instrumento do Estatuto da Cidade inserido no seu contexto. Nós temos que discutir para poder ajudar a sair um Plano Diretor de interesse da cidade, como um todo.

Muito obrigado.

(PALMAS)

(Assume a Presidência o Sr. Vereador Wanderley Mariz, membro da Comissão)

O SR. PRESIDENTE (WANDERLEY MARIZ) – Passo a palavra ao Dr. Roberto Kauffmann, Presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil.

O SR. ROBERTO KAUFFMANN – Bom dia a todos. Cumprimentando o Vereador Eliomar Coelho, cumprimento a todos os presentes. Estou aqui representando o Sinduscon/Rio (Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio de Janeiro), que é a entidade mais antiga do país. Nós existimos há cerca de 85 anos. Somos representantes institucionais do setor no Rio de Janeiro. O que o país precisa é de uma política nacional de habitação consistente com o foco principal na produção de moradias novas, bairros novos, pelas empresas construtoras de uma maneira formal, com qualidade. À época da campanha eleitoral, nós propusemos aos candidatos a presidente

que nós precisaríamos de um interlocutor qualificado na esfera federal. No Governo Fernando Henrique, não tínhamos isso. Tínhamos uma secretaria que não resolvia nada. Então, propusemos, para tratar das questões de habitação e saneamento, o que seria um Ministério de Desenvolvimento Urbano. Pois bem, houve a eleição. Veio o Ministério das Cidades. Só que o Ministério das Cidades, apesar de no início ter feito uma iniciativa notável, que foi a Conferência das Cidades em todos os locais para ouvir a opinião de todos, não andou muito. Ele ficou no foco da regularização fundiária, dos mutirões, dos subsídios, que são pontos importantíssimos, mas que não são pontos principais que resolvem a situação. O Brasil é um país muito grande. Tem uma quantidade enorme de áreas. Vazios urbanos em todo o canto. Então, nós temos que focar é na produção formal de novas moradias.

O Presidente Lula, ao tomar posse, visitou uma favela em Recife. Nós temos isso gravado lá no nosso Sindicato. Ele entrou num barraco. Falou com a moradora, dizendo o seguinte: “Daqui para frente, nós vamos tratar da fome e você vai receber uma cesta básica por mês”. A senhora, uma lavadeira, se virou para ele e falou: “Presidente, tudo bem. O que eu preciso, na realidade, é uma moradia com saneamento, com banheiro. Eu não tenho banheiro aqui na favela. A questão da fome, nós resolvemos”. Então, a moradia com saneamento, que é um direito constitucional, é o bem mais importante do ser humano. Para vocês terem idéia de um dado, que nem é nosso, é da Organização Mundial da Saúde (OMS). Para cada real que você aplica em moradia com saneamento, você economiza quatro com gasto com saúde. Só esse número já basta para mostrar a importância que é a moradia com saneamento.

Então, nós, da construção civil, passamos a frequentar o Ministério das Cidades. Eu, particularmente, fui um dos conselheiros nesses primeiros dois anos do Conselho da Cidade, junto com o companheiro Eliomar Coelho, mas não conseguimos colocar no organograma no Ministério das Cidades uma Diretoria de Habitação e Saneamento que tratasse de regulamentar os programas habitacionais e os recursos onerosos do FGTS, da caderneta e os recursos públicos do Orçamento Geral da União. Não foi possível criar essa diretoria; muita discussão e até hoje não evoluiu. Entretanto, eu tenho uma notícia muito boa para dar para vocês: os movimentos de moradia, há cerca de 12 ou 13 anos, elaboraram um projeto, o 2.710/92, que criava o Sistema Nacional de Subsídio à Habitação de Interesse Social. Pois bem, esse projeto esteve na pauta, no último Governo Fernando Henrique, quando nós, do setor privado, fomos chamados para discuti-lo com as pessoas que o formularam. Se não me engano, foi em São Paulo que nós nos reunimos com os arquitetos dos movimentos de moradia. No

primeiro momento, era altamente estatizante, mas nós sentamos a mesa, depois de dois, três meses elaboramos um substitutivo.

O relator na Câmara era, então, o Deputado Nilmário Miranda e esse projeto hoje está no Senado Federal. Foi aprovado no ano passado; o substitutivo é o Projeto de Lei Complementar nº 36/04, que cria o Sistema Nacional de Subsídio à Habitação de Interesse Social e o Fundo Nacional de Subsídio à Habitação de Interesse Social. Foi aprovado por aclamação na Câmara dos Deputados. Está no Senado, o relator era o Senador Marcelo Crivella; pressionamos, ele soltou o projeto e, graças a um consenso entre o governo e a oposição, esse projeto deve ser aprovado hoje ou amanhã no Senado. Ele vai ser um fato notável porque vai poder reunir todos esses programas de subsídios que existem hoje e que, infelizmente, não são eficazes. O PSH, que é um programa de subsídios à habitação, dá certo no interior de Alagoas, no Rio não dá. O Crédito Solidário não decolou até hoje. O próprio subsídio do FGTS, que o Domingos Vargas falou aqui, está para ser lançado. Nós queremos é agrupar todos os programas de subsídios nesse Fundo Nacional de Subsídio à Habitação de Interesse Social, que vai receber recursos anuais do OGU, do FGTS, onerosos, para serem aplicados, do Fundo de Amparo ao Trabalhador e doações do ONGs internacionais, de bancos multilaterais, Banco Mundial, etc. Ele exige que o município e o estado, para poder operar, tenham também o seu Fundo Municipal e o seu Fundo Estadual de Subsídio. A única cidade que tem o Fundo de Subsídio à Habitação de Interesse Social é São Paulo, que destina um percentual de ICMS, através da CDHU, a Companhia de Desenvolvimento Urbano, e tem um desenvolvimento muito bom em São Paulo.

Então, nós queremos justamente elogiar esse projeto, que deve ser aprovado hoje ou amanhã. O Senador Fernando Bezerra, Líder do Governo, falou que deve ser aprovado hoje por aclamação. O Projeto de Lei 36/04 vai ser um marco porque vai canalizar todo o subsídio, tudo o que se fala em habitação de interesse social. Nós temos um déficit de sete milhões de moradias, dos quais cinco milhões e meio são para populações de baixa renda. Nós temos que ter um produto que seja subsidiado e um subsídio explícito. Nesse intervalo, nós estivemos com o Ministro Palocci, que prometeu que, apesar do projeto ser aprovado neste ano e as verbas já terem sido destinadas, ele faria um remanejamento de, pelo menos, R\$ 2 bilhões para o fundo ser alavancado. Por exemplo, o Orçamento da Saúde é de vinte e cinco, trinta bilhões, e o que se vê é um descalabro. Dois, três bilhões para subsidiar habitação com saneamento... Queremos conseguir, anualmente, um valor maior. Estamos pedindo que, a partir de 2005, seja em torno de R\$ 5 a 6 bilhões do OGU, para juntar com o dinheiro do FGTS aprovado pelo Conselho Curador, do FAT e de entidades multilaterais, ou

seja, pelo menos uns R\$ 10 bilhões para subsidiar a habitação de baixa renda. Porque o que acontece é que somos contra a questão de dar a unidade de graça. Eu acho que todo mundo tem que pagar por essa unidade. Vai se cadastrar aquele grupo, aquele grupo eventualmente pode pagar um financiamento de R\$ 25 mil em 20 anos, com recursos onerosos do FGTS. A diferença do preço, R\$ 15 mil que seja, é o subsídio explícito do Fundo de Subsídio à Habitação de Interesse Social.

Então, com isso vamos alavancar a construção de milhares de moradias e nós levamos a situação da seguinte forma: nós, do setor privado, achamos que a construção formal é a mais barata pela economicidade que a construtora tem na compra dos materiais, na tecnologia e na qualidade. Além do mais, nós proporcionamos aquilo que o brasileiro mais precisa, que é emprego. A construção civil, hoje em dia, é um alavancador da criação de empregos. Para cada R\$ 1 milhão, nós criamos 65 empregos diretos, indiretos e induzidos. Além do mais, vocês não sabem e me permitam fazer uma pequena propaganda, o Serviço Social da Construção Civil é importantíssimo. Acabei de assinar o acordo coletivo com os nossos empregados agora e o servente, que é o funcionário mais desqualificado, em geral no primeiro emprego, vai começar a ganhar cerca de R\$ 520. Além disso, ele tem café da manhã, almoço, assistência médica, odontológica, ambulatorial com hora marcada e de graça fora do INSS. Temos um serviço chamado Serviço Social da Construção Civil, que dá esse benefício ao nosso trabalhador, inclusive com unidades móveis que vão ao canteiro de obras.

Então, isso é importante, quando se fala que construtor é especulador imobiliário. E quero dar uma resposta ao nosso amigo que falou ali e dizer que quem especula com terrenos é o construtor informal, é o que compra uma área, espera a coisa acontecer para fazer um monte de loteamentos ou de casas de maneira informal. O construtor formal não consegue ficar com o terreno durante um certo período para esperar valorizar e construir. Não existe isso, meu amigo. Na realidade, a especulação imobiliária é causada pelo construtor informal, pelo loteador irregular, que existe em todos os locais do país. Então, como é que nós, com esse trabalho social admirável, com aquilo que nós proporcionamos, vamos ficar especulando? Nada disso, nós queremos é produzir e temos realmente vontade de que isso aconteça com a aprovação desta lei.

Com relação ao Rio de Janeiro, especificamente, nós fizemos um estudo ao longo dos 40 km da Av. Brasil. A Av. Brasil hoje é uma “freeway”, não tem um sinal. Então, tem uma quantidade enorme de terrenos públicos da União, absolutamente disponíveis ali – é do Exército, da Marinha, do INSS. Enfim, a quantidade de terrenos é colossal. E o que é preciso para você viabilizar a habitação de interesse social? É preciso você ter

transporte de massa acoplado. O que causou espécie no passado, na época do BNH, foi o fato de que não existia um transporte de massa acoplado. Hoje, você tem a Supervia, você chega até a enxergar, às vezes, na Av. Brasil a linha do trem; quer dizer, ela vai da Central do Brasil até Santa Cruz e, mais ainda, ela está modernizada, vai receber cerca de 30 vagões novos, metrô de superfície e está subutilizada. Ela pode transportar 600 mil passageiros/dia e transporta 300 mil. A nossa proposição – já estivemos com a Supervia, que é a empresa que está com a concessão – é fazer vias transversais à Av. Brasil com transporte integrado. Então, o ônibus vai pegar o camarada na Av. Brasil, na porta de onde ele está morando, e em 10 minutos o leva a uma estação, fazendo uma via transversal.

Bem, com isso você vai dar uma qualidade incrível de vida para as pessoas que vão morar nesses futuros grupamentos residenciais. Não estamos falando de conjunto habitacional. São grupamentos residenciais, bairros com três, quatro ou cinco tipologias de projetos de pequenas casas ou pequenos apartamentos, com equipamento comunitário, num número máximo de 300 unidades. Nada de grandes conjuntos, e sempre com a questão do acesso ao transporte integrado. Está passando ali a linha do trem e, em todo lugar do mundo, o transporte de massa é o trem, como vemos no Japão, apesar do acidente que aconteceu, mas não importa. Então, a Supervia está recebendo vagões, está subdimensionada e pode proporcionar, realmente, esse transporte de massa. E a pessoa pode estar num instante no seu local de trabalho.

Além do mais, temos no Rio de Janeiro, promissoramente, o pólo siderúrgico de Santa Cruz, que vai realmente evoluir; a Gerdau vai fazer ampliação da sua indústria; o grupo Vale do Rio Doce & Thyssen vai fazer uma siderúrgica; está se pensando em uma refinaria. Enfim, aquela região ali vai precisar de pelo menos 100 mil postos de trabalho. E onde vão morar essas pessoas? Ao longo da Av. Brasil, em bairros adequados. Isso vai nos ajudar. Esse pólo siderúrgico que vai surgir ali na Av. Brasil, que é uma iniciativa do Estado, mas que... não importa, mas que tem incentivos fiscais. Há o anel viário, a revitalização do porto de Sepetiba, que vai ser o porto mais importante do Rio de Janeiro e vai fazer com que a questão da habitação seja dinamizada. Inclusive, a Supervia vai estender a linha férrea até o porto de Sepetiba. Então, nós vamos ter um transporte de massa, integrado – hoje já existe a integração com ônibus. E, também na linha do metrô, nós temos uma quantidade enorme de terrenos industriais desativados, públicos, que poderiam se prestar para a construção de moradias em bairros populares. Então, nós temos o quê? Temos uma quantidade enorme de terrenos em locais infra-estruturados, transporte de massa ali do lado e temos a lei que será aprovada hoje ou

amanhã no Congresso. Com isso, a questão da habitação popular vai dar um salto.

Com relação ao Município, existem iniciativas interessantes. A Lei n° 40 e, agora recentemente, a Lei n° 75 facilitam a aprovação de projetos de cunho social. É preciso também evoluir na questão de loteamentos populares, evoluir na facilidade de aprovação. Na questão do Centro da Cidade, eu vou discordar um pouco da pessoa da Prefeitura. Nós fizemos um levantamento. Existem cerca de cinco mil imóveis degradados que têm a sua fachada preservada e a volumetria. Então, o que tem que ser feito? Você adquire esses terrenos – eu sei que a titularidade, às vezes, é complicada, mas vou dizer qual é a solução mais adiante; você transforma esses imóveis, que via de regra têm o pé-direito muito alto, em geral são casarões de dois andares com pé-direito de sete metros. Você, então, recupera a fachada, mantém a altura; internamente, com estrutura metálica, você faz quatro pavimentos. Embaixo, você faz uma parte comercial. Então, um exemplo: um companheiro nosso do sindicato está terminando agora, na Rua Carlos Carvalho, duas casas que ele comprou e transformou em 16 apartamentos e duas lojas embaixo. O valor médio de venda é entre 35 e 60 mil reais. Não é tão caro assim. Muito bem... Com isso, se nós fizermos uma conta simples, nós temos cinco mil, divide por dois e quinhentos, multiplicamos por dezesseis... Nós teremos condições, naquela região da Lapa, da rua do Senado, por ali, fazer num espaço de cinco anos, 40 mil moradias.

Agora, precisa-se de financiamento para isso. Muito bem... Nós, em entendimento com os bancos particulares, a iniciativa privada com os bancos particulares, podemos conseguir recursos da caderneta de poupança, que são recursos abundantes, podemos ter uma linha de crédito para a revitalização de prédios degradados. O que acontece? O público alvo do Centro Histórico da Cidade nem sempre é a pessoa que pode comprar. Em geral, são pessoas da terceira idade ou então são artistas. Eles têm locação, a exemplo do que existe no Soho, em Nova Iorque. Nós formalizamos com os bancos particulares; eles nos emprestam os recursos, nós vamos construir e temos dez anos para pagar a eles o empréstimo. Se o meu cliente alugar, eu, com o dinheiro do aluguel, pago o empréstimo. Se ele quiser comprar, eu repasso para ele. O importante é isso: nós vamos ter as duas opções. Se ele alugar o imóvel, tudo bem, com o dinheiro dele eu garanto e vou pagando o empréstimo. Isso é muito importante. É uma linha de crédito que vai ser lançada daqui a um mês na imprensa, nos bancos particulares: dinheiro da poupança, juros de 10%. Mas não importa; sou eu, empresário, que vou pegar o recurso. Ou vou repassar para o meu cliente, se ele tiver condições, ou vou bancar isso. Com isso, você vai trazendo para o Centro da Cidade, um local infra-estruturado, 40 mil famílias. Quarenta mil

famílias são 200 mil pessoas, num local maravilhoso.

Voltando à Av. Brasil. Na Av. Brasil, a maior parte dos terrenos é público. Estamos em contato com o delegado do SPU, o Serviço de Patrimônio da União, levantando esses terrenos, e vamos fazer propostas. Se o terreno é do Exército, o pessoal do Exército vai ter prioridade para se inscrever; mas, lógico, num segundo momento, a população local. Vamos fazer empreendimentos mistos. Não é especificamente porque o terreno é do Exército ou da Marinha que só vai ter marinheiros. Não é isso! Eles têm a prioridade, lógico, porque o terreno era originalmente deles, mas quem quiser morar ali se inscreve e, se tiver condições, tudo bem.

Então, são cerca de 100 mil moradias que poderiam ser feitas nesses 40 quilômetros. Ora, 100 mil moradias são 400 a 500 mil pessoas. Hoje em dia, existe 1,2 milhão de pessoas morando em favelas no Rio de Janeiro. E existe um crescimento; segundo dados do Instituto Pereira Passos, 30 mil pessoas vão para as favelas por ano. O que queremos evitar é que esses 30 mil vão para a favela. Esses 30 mil que, por ano, pelas questões mais diversas possíveis, vão procurar uma subabitação, vão se inscrever para uma moradia digna. Quer dizer, o cara vai morar em Deodoro, em Bangu, mas tem um trem ali que o leva em meia hora na Central ou o leva, em vinte minutos, no local de trabalho, na zona industrial. Então, na realidade, o que queremos é que haja essa integração para que a gente possa proporcionar essa moradia de baixa renda. E o setor privado está muito interessado.

Uma outra linha de crédito que conseguimos com os bancos particulares é o Retrofid de prédios comerciais. Não precisa ser um bem tombado, nada disso. Tem um prédio comercial, como tem o prédio da Esso, na Av. Beira-Mar, transforma-se aquele prédio comercial em residencial. No Centro da Cidade tem um monte de prédios que podem ser transformados em residenciais. Tem a linha de crédito dos bancos. Vão fazer a mesma coisa conosco. Se fizermos o empréstimo, dez anos para nós, e se o cliente quiser, quinze, vinte anos para o cliente. Com isso, você vai adensar muito a construção civil, utilizando os recursos existentes. Agora, não somos nada contra a regularização fundiária, a urbanização de favelas, o Favela-Bairro. Só que não resolve o problema. Porque o que precisamos é de uma quantidade muito grande de moradias. Temos um déficit de cerca de 700 mil moradias no Rio de Janeiro e isso, se você dividir por quatro, é o número de quase 200 mil moradias. Com essa construção no eixo da Av. Brasil, na Zona Portuária que já foi mencionada, em São Cristóvão, que o Caldas mencionou, enfim, tudo isso vai permitir que tenhamos um desempenho muito grande.

O setor da construção civil, o Sinduscom, tem uma série de

comissões técnicas que se reúne uma vez por mês. Tem a Comissão de Meio Ambiente, tem a Comissão de Habitação do Interesse Social, a Comissão da Indústria Imobiliária, a Comissão de Materiais e Tecnologias, a Comissão de Trabalho e Assessoria Legislativa. E, a tempo e a hora, quando o Plano Diretor for discutido, nós do setor vamos apresentar uma série de sugestões. Não vou entrar no mérito de tecnologias, de usucapião, nada disso. Na época propícia, iremos apresentar as sugestões daquilo que imaginamos. Mas a notícia boa que queria dar, e volto a repetir, é a aprovação desse Projeto de Lei Complementar nº 36, e também a disponibilidade dos bancos para poder financiar a revitalização dos centros históricos. Enfim, estamos à disposição, no Sinduscom para qualquer prosseguimento nessa tentativa.

Muito obrigado.

(PALMAS)

O SR. PRESIDENTE (WANDERLEY MARIZ) – Vou passar a palavra, agora, ao Dr. Vicente Loureiro, ex-Secretário de Urbanismo de Nova Iguaçu e atual Secretário de Planejamento Urbano de Barra Mansa.

O SR. VICENTE LOUREIRO – Sr. Presidente, Srs. Vereadores, membros da Mesa, senhoras e senhores, boa tarde. Prometo ser breve. Acho que estamos todos cansados. O debate é bastante denso, mas muito longo. Espero poder agregar alguma coisa nessa posição de ser o último a falar, depois de exposições tão importantes. Fiz a pergunta, a mim mesmo, antes de aqui chegar: como deveríamos tratar esses temas da política habitacional, regularização fundiária e direito à moradia no Plano Diretor? Fiquei com duas respostas e alguns aspectos em cada um deles. Em primeiro lugar, tentar perceber onde ocorre e onde poderão ocorrer na cidade, nos próximos dez anos, o exercício do direito à moradia e o da inclusão urbanística. E o que quer dizer isso? Onde será possível e desejável abrigar as novas demandas por habitação, principalmente as de interesse social, é claro, e onde e como incluir os assentamentos informais, a vida urbana digna e em que padrões?

Isso esbarra, então, nos aspectos que vou destacar, na nossa primeira resposta. Na primeira questão, no primeiro aspecto, quero chamar atenção para a função social da cidade. Acho que já teve uma Mesa aqui, não pude participar. Espero que se tenha discutido, com bastante profundidade, o papel social do Rio de Janeiro na região, sobretudo na região metropolitana. Acho que, sem discutir isso, a gente não vai poder ter êxito nessa possibilidade de prover a expansão da cidade de maneira mais adequada e sustentável possível. Porque, se a gente continuar

com a visão que predominou nos últimos 20 anos, de centro metropolitano único ou quase único, com um enfoque, sobretudo, na Barra da Tijuca e no Centro do Rio, nós vamos quebrar a cara de novo. Ou a gente entende que precisa redemocratizar as oportunidades de emprego e de desenvolvimento na região metropolitana, ou nós não vamos muito adiante, por mais ousados e mais eficazes que sejam os instrumentos de que a gente lance mão.

A questão preliminar, é que região nós queremos; e sugiro que seja a mais polinuclear possível, baseada no Centro Histórico do Rio, na Barra da Tijuca, em Campo Grande, em Nova Iguaçu, em Duque de Caxias, em São Gonçalo, em Niterói, principalmente. Esse desenho está claro, e a gente precisa sair desse campeonato sinistro em que nós somos sempre derrotados por todas as regiões metropolitanas em todo país. Nenhuma é tão concentradora de oportunidades como é a do Rio de Janeiro, e o Pan-Americano está aí para, infelizmente, colaborar mais uma vez esse processo. Não há um equipamento do PAN que esteja fora das fronteiras da Cidade do Rio de Janeiro. Seria mau um ginásio de basquete em Caxias? Uma quadra de salto em distância em Nova Iguaçu? Qual o problema de distribuir melhor os equipamentos e ajudar nessa busca de centralidades, oportunidades e desenvolvimentos? Acho que a crise da saúde está demonstrando, com clareza, que a gente precisa profundamente discutir isso, e esse é o primeiro aspecto.

O segundo é que a gente compreende que a legislação que a gente vai criar tem que estar absolutamente relacionada com a cidade real, que não é aquela posta do ponto de vista das suas fragilidades e das coisas que nos horrorizam, que nos assustam, numa visão cristã e às vezes culpada de esquerda. A cidade tem outras dimensões; é preciso perceber que a gente precisa fazer a legislação com a cidade informal, efetiva, onde os aspectos, os controles, têm nuances e sofisticações importantes. É preciso incorporar e avançar na questão da cidade informal ou da parte da cidade que é informal, sem dúvida, mas também é importante a gente pensar na cidade que se reconstrói a cada dia, a cada instante, e onde são aportados recursos, sejam municipais, estaduais ou federais, de reestruturação da cidade, de reestruturação daquele espaço, em busca de uma nova qualificação para exercer uma nova função. Isso é importante incorporar no Plano Diretor.

E, mais ainda, um quarto aspecto, que é o da cidade que se constrói, onde a gente tem sido derrotado com muita ênfase. A gente foi muito pouco pró-ativo nesses anos todos com o enfrentamento dessas coisas, olhando muito pelo retrovisor. E acho que nessa oportunidade do Plano Diretor, agora, pode ser que a gente vá olhar para diante, sem deixar de olhar para o

retrovisor. Não podemos deixar de incorporar esses nossos passivos urbanísticos, ambientais e sociais que miseravelmente construímos, mas devemos olhar para o futuro, acreditar que o Brasil e a Cidade do Rio de Janeiro, por excelência, têm uma tradição de urbanismo, de capacidade de fazer cidades como poucas no mundo. E devemos incorporar isso e construir os bairros planejados, os assentamentos, como bem disse o Kauffmann aqui, para os pobres, assim como fomos capazes de fazer a Barra da Tijuca.

Gostando ou não do Plano do Lúcio, gostando ou não do resultado, a Barra efetivamente funcionou para a classe média como uma grande expansão de sucesso, virou até um centro metropolitano. Então, será que não é possível fazer isso para os pobres, com subsídios cruzados, com crédito efetivamente popularizado e democratizado, como é para o automóvel, por exemplo? Em Nova Iguaçu, a gente tem uma estatística interessantíssima. Nos últimos dez anos, mais de 95% dos automóveis, os menores, custam R\$ 30 mil, que é o preço de uma casa popular; e mais de 95% foram financiados pelo sistema de crédito. E menos de 5% das casas construídas na cidade foram financiadas pelo sistema de crédito. O segundo aspecto é a gente poder incorporar o Plano Diretor com mais ênfase, os elementos que estruturam a cidade e nos elementos que a qualificam e que a entregam. Separar mais claramente e incorporar o que chamou a atenção alguém aqui também sobre esses absurdos que o próprio Governo, as vezes da cidade, não é só do Rio de Janeiro, o Governo Estadual e o Governo Federal agem em contradição, em desrespeito ao Plano Diretor. Esses elementos de sistema viário, transportes, as questões ambientais e de centralidades, de comércio, serviços volta e meia, o próprio Governo local, o Governo do Estado, ou por briga política, ou o Governo Federal intervém na cidade contrariando as perspectivas, as orientações traçadas no Plano Diretor. Então, esses aspectos são indutores, são fundamentais para a construção de uma cidade melhor e precisam ser mais respeitados. Eu acho que a gente desrespeitou muito, no Brasil, nos últimos anos, o planejamento urbano entrou em crise, a gente teve pouco respeito a essas ações, sobretudo, de indutoras e integradoras das diversas políticas setoriais com a de desenvolvimento urbano. A gente não teve a coragem, não conseguiu êxito em submeter à ótica do desenvolvimento humano, colocá-la como matriz principal. E as outras questões, essas outras que eu falei e mais que eu vou dizer adiante, como complementares, são subservientes a essa diretriz maior, que é o desenvolvimento urbano.

Com relação aos aspectos que integra, quer dizer, habitação e os equipamentos sociais, as outras coisas que integram a cidade,

como também as obras públicas, as áreas de comércio e serviços, nessa busca de centralidade mais equilibrada, mais democrática na distribuição das oportunidades.

A outra atitude importante, o terceiro aspecto, eu acho que é a mudança de atitude, de enfoque em relação a alguns aspectos e eu vou citar alguns exemplos, sem querer esgotar o assunto, apenas para lembrar. Eu acho que a gente precisa mudar um pouco o conceito. São Paulo acabou de fazer um Plano Diretor e conseguiu isso de forma muito interessante, o uso predominantemente misto, versus o uso exclusivo, específico, dando mais força ao uso misto na maior parte do território da cidade e os usos específicos muito pontuais, a não ser para situações muito especiais de natureza industrial. Eu acho que essa visão é uma visão mais permissiva, mais verdadeira, que adere melhor à realidade. Então, esse é um conceito que eu gostaria de colocar para reflexão.

A outra é uma que nós erramos aqui, em outras cidades também é a fluência do tráfego, São Paulo também errou, Curitiba foi mais feliz. É a fluência do tráfego versus o conforto, a tranqüilidade do bairro. Muitos bairros incorporados como bairros de passagem, perdendo qualidade de vida e condição de acessibilidade, ou corredores absolutamente destroçados, como é o caso da Av. Brasil quase que sem uso, quase que sem vida, chegando a um caminho de morte anunciada para todos os usos confrontantes.

Atenção especial à questão ambiental, que eu acho que está todo mundo incorporando e eu acho que todos concordamos.

Então, é preciso adotar esses novos conceitos, novas formas de abordagem e procedimento e aí ter uma legislação mais maleável, mais flexível e mais aderente à realidade que é o que a gente busca. Não é possível a gente ter, no caso da atuação formal, por exemplo, como eu vejo na cidade que eu estou trabalhando agora, que para aprovar um projeto de construção, leva 96 passos. Não é querer incentivar a informalidade; são 100 passos para a informalidade continuar vencendo a construção da cidade legal. Então, acho que é o rigor, a exigência, o tecnicismo, às vezes, um grau que a gente tenta olhar para a cidade toda e perceber que em toda ela precisa de tanta precisão. Não é assim, a gente pode fazer diferentes níveis de apropriação e de observação da realidade e, portanto, de controle.

Eu acho que também, e a Mesa expressa isso positivamente, a redemocratização do país, o nosso amadurecimento dentro das relações, da sociedade. Uma Mesa diversa como essa é plural, é muito importante, só que a gente também tem que perceber que o plano que vamos fazer, que vamos atualizar, vai expressar esse momento em que não há mais só demônios e agentes do bem, em que todos somos atores da cidade, com responsabilidades sociais muito definidas e que, portanto, os nossos conflitos não

vão ser resolvidos no Plano, eles vão poder ser explicitados no processo de construção da cidade, de maneira cada vez mais madura e cada vez mais democrática.

Então, os conflitos do sítio físico, ocupação e paisagem urbana, a distribuição de infra-estrutura, o nível econômico da população, os estilos de vida, entre outros, são questões que nós não vamos resolver no plano, eles vão continuar existindo e é importante que a gente saiba trabalhar com eles, coexistir com esses conflitos e não ter mais a pretensão que tivemos em certo momento, de que o Plano Diretor pudesse resolver alguns conflitos que são inerentes a vida humana, no mundo contemporâneo em que estamos inseridos. Isso também é legal, “abaixa um pouco a bola” da pretensão e desarma os espíritos para que possamos construir, de fato, uma cidade melhor.

O quinto aspecto é incorporar o desafio para definir metas físicas e prazo político para as principais deficiências. Nisso, os Planos são sempre muito tímidos. Mas agora está acontecendo um fenômeno interessante nos que estão sendo elaborados, pois são um pouco mais ousados e corajosos na definição de metas físicas, assim como ocupação das encostas. Quanto vamos permitir? Quanto vamos reduzir, efetivamente, com esse Plano a ocupação das encostas do Rio de Janeiro, que degrada a paisagem, que coloca em risco a população? Como vamos enfrentar? Quais são as metas efetivas para isso?

A outra questão é a mobilidade urbana. Acho que são temas nos quais precisamos estabelecer metas nesse Plano que pode ser Decenal, e provavelmente será. Para produção de habitação formal também, qual é a meta que deve ser perseguida e os instrumentos para isso? E a universalização da infra-estrutura ou dos padrões básicos fundamentais para isso?

Com relação à segunda resposta, também é mais rápida do que esta. Quer dizer, o que será possível e desejável pôr em prática na Cidade do Rio de Janeiro, e principalmente onde e quando, para dar conta desse desafio de incorporar o direito à habitação e o direito à inclusão urbanística no próximo Plano Diretor?

Nessa questão, eu gostaria de ver mais ousadia no Rio de Janeiro. No aspecto do planejamento urbano, as cidades de Curitiba, Porto Alegre, Recife e São Paulo avançaram mais do que o Rio de Janeiro no conjunto, nos últimos anos. O Rio de Janeiro tem condição de ser protagonista: um pouco mais ousado e avançado no enfrentamento da questão. Em que pese concordar com a Márcia Bezerra, no que diz respeito à questão fundiária, infelizmente, nesses outros aspectos, nós não fomos tão pioneiros e tão ousados, como o carioca costuma ser em outras matérias.

Então, nesse assunto, para que isso? Eu acho que podemos fazer – compreendendo que é uma cidade já construída e em expansão – uma utilização mais adequada dos imóveis, por

exemplo. Como vamos fazer a obrigatoriedade de utilização dos imóveis, esses vazios, como citou o Kauffmann? É uma forma, por exemplo, de onde podemos trabalhar com ousadia. As concessões urbanísticas previstas no Estatuto da Cidade. São Paulo anunciou um pouquinho, mais ainda timidamente, que o setor privado pode realizar obras de urbanização que hoje são privativas do setor público, e por aí vai.

Assim como fomos eficientes no retrovisor, olhando para áreas de interesse social, especiais para isto e para aquilo, também temos áreas de interesse urbanístico para o futuro, para a construção de uma cidade melhor, mais sustentável, capaz de abrigar a pobreza de forma mais digna e não condenada, como fomos capazes de fazer até hoje.

A segunda, incorporando a questão democrática na elaboração, no debate e na aprovação do Plano Diretor, como já foi citado aqui. Acho que é um esforço fundamental e está previsto também no Estatuto e, sobretudo, no seu acompanhamento. Acho que esse é um esforço que veio para ficar, precisamos usar e aperfeiçoar para tudo isso.

Também devemos perceber que temos outros instrumentos importantes nesse campo da democratização, que é descentralização. É preciso descentralizar a gestão. A compreensão e a gestão da cidade facilita a participação, sem dúvida alguma, alguém já citou isso aqui. E também o olhar agudo do Ministério Público, que é um fato novo, mais ou menos recente, e importante na construção dessa observação da cidade, das suas contradições e de seus conflitos.

Eu acho que há um tema que, certamente, vai causar polêmica – enfim a hora não vai talvez permitir muito o debate –, mas acho que é legal e que tem que estar em discussão, talvez seja uma das discussões mais importantes. Às vezes queremos também discutir muito a tecnicidade, e vou citar um exemplo grosseiro, mas, queremos colocar no Plano Diretor, a discussão de várias coisas e esquecemos que o fundamental é que deve ser profundamente discutido. Não há nenhum interesse na vida das pessoas quando um ente querido vai ser operado, no entanto, a gente não faz uma assembléia para ficar ali do lado do cirurgião e ficar corta para lá, corta pra cá, corta para acolá. Então, eu acho que se a gente tem essa atitude, de respeito, de delegação de competência, devemos ter, também, com o urbanismo, mas têm algumas outras que não, que são questões de fundo, interessa a toda a comunidade, a gente deve, então, aí sim, democratizar em profundidade, porque democratizado coisas que são áridas, difícil, realmente, de compreensão, e não aquilo que é essencial. O que eu acho, por exemplo, que é essencial nesse papo aqui, hoje? É decidir como pontos de recursos podem ser drenados à produção ou da reprodução formal da cidade para sustentar um novo modelo de desenvolvimento da cidade; acho

que não é claro o modelo que esta aí, não é sustentável, não é bom. A gente vai ter que drenar recursos, recursos não se inventam. Pode melhorar o crédito? Sim. Pode melhorar o subsídio? Sim.

Devemos ampliar recursos, casar esforços federais, estaduais e municipais?

Sim. A produção tem que começar a pensar em IPTU progressivo, entre outros, e formas de drenar recursos efetivos para a construção de um novo modelo um pouco mais sustentável e digno. Eu acho que aí a outorga onerosa, com todos os temores que o Conde Caldas levanta, nesse passo é um instrumento muito importante, muito eficaz para construir isso, que a gente drene, pelo menos, os recursos não da produção, mas da especulação, que a renda fundiária possa ser um pouco mais coletivizada.

É isso que eu acho que o Estatuto da Cidade preconiza. Os outros instrumentos, todos que ali estão, podem fazer. E com relação ao coeficiente de aproveitamento que ele cita, eu não vejo, São Paulo está buscando uma solução interessante, coloca um coeficiente básico, mínimo e máximo, a cidade não precisa ser tão rigorosa, tão prussiana, pode ser um pouco mais flexível com esses coeficientes alterando para máximo e mínimo, e poder, realmente, drenar, talvez, os recursos da especulação pura e simples, para um fundo que possa fazer o desenvolvimento e sustentar um desenvolvimento mais justo da cidade.

Aí tem mais uns dois temas de unanimidade, já foi falado aqui, em exonerar a produção, a atividade produtiva da cidade e submeter os objetivos do desenvolvimento urbano à política econômica, tributária, financeira, e de gastos públicos como preconiza o Estatuto da Cidade que o Governo Federal já não cumpre, mas, eu acho que vai ter que começar a cumprir. Se a gente quer mudar de fato, se a gente vai mudar de fato a maneira de fazer a cidade, a gente vai ter que submeter essas políticas, um pouco mais, à política de desenvolvimento e aí sair dessa situação em que assistimos, quase de braços cruzados, as instâncias do governo, e às vezes, até o governo local desrespeitar as proposições de direção da cidade discutidas e construídas com a população.

Esse aspecto é fundamental, é preciso desonerar. O ICMS pode e deve ser assim como é com a cesta básica, também ser desonerado para a moradia, o ISS, o IPDI, IPTU, tudo que é para a construção da moradia, sobretudo, interesse social, devemos trabalhar fortemente na busca desses incentivos.

Por último, simplificar a legislação, esse exemplo que citei, é uma piada que 96 bastam para aprovar um projeto, e aí cria-se uma situação na qual a informalidade ganha passos ou a esperteza e a corrupção ganham força. A simplificação é

fundamental, até porque se a gente quer democratizar, simplificar, quer dizer fazer com que mais pessoas possam compreender e opinar naquilo que é fundamental, estruturante e modificador.

Desculpem, fui rápido, mas não cansei, obrigado.

(PALMAS)

O SR. PRESIDENTE (WANDERLEY MARIZ) – Gostaria de registrar a presença do Vereador Renato Moura, também, membro dessa Comissão e agradecer aos nossos palestrantes e fazer um comentário rápido aqui, porque tivemos um debate, extremamente, feliz porque tocamos num ponto que, para mim, é um grande nó no desenvolvimento desta cidade, é um grande nó quando a gente pensa no Rio de Janeiro para daqui a 5, 10, 20 anos que é o déficit habitacional, que é a demanda reprimida por moradia, que é a necessidade de se expandir as fronteiras de habitação popular na cidade, uma cidade que coloca 30 mil pessoas na favela, todo ano. Isso passa, sem dúvida nenhuma, pela revisão da legislação urbanística, isso passa pelo Plano Diretor, é uma questão pragmática no Plano Diretor, falo sempre isso, a gente sempre conversa sobre esse assunto, o Dr. Conde Caldas falou bem sobre a questão de São Cristóvão, que é um exemplo de como a mudança na legislação pode começar a impactar, positivamente, no bairro e, agora, aqui, no Plano Diretor nós estamos tendo a possibilidade de fazer essa mudança em toda a cidade, não analisando a cidade por partes, eu não tenho dúvidas que isso, técnica e politicamente, vai ser muito mais eficiente.

O Dr. Kauffmann nos colocou notícias boas sobre o financiamento público para habitação e privado para habitação popular. Falou sobre a questão da Av. Brasil. Eu fui Subprefeito da Ilha e da parte da Leopoldina, conheço bem aquela área. A Avenida Brasil, realmente, é um templo de ociosidade, com possibilidade de integração de transportes, tanto com a Supervia, quanto com o Metrô. E queria lembrar, que não só a Avenida Brasil, mas também temos corredores ali, de Inhaúma, Estrada Velha da Pavuna, ali na Leopoldo Bulhões, já chegando em Ramos, onde têm infra-estrutura de transporte, proximidade com o Metrô, uma vocação industrial decadente ou que não existe mais, com galpões fechados, com indústrias fechadas e com a expansão irregular chegando nessas áreas sem infra-estrutura nenhuma. Só queria deixar a minha satisfação com isso e perguntar se algum dos integrantes da Mesa gostaria de colocar alguma coisa, antes de nós passarmos às perguntas.

Vou passar para o pessoal. A primeira pessoa inscrita é o Sr. Canagé Vilhena da Silva, Assessor da Presidência do CREA.

E se alguém mais quiser fazer alguma colocação aqui, por

favor, inscreva-se, a Secretaria da Mesa.

O SR. CANAGÉ VILHENA DA SILVA - Bom dia a todos e todas. Eu estou aqui representando a Presidência do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, mas tudo que eu falar aqui, é de exclusiva responsabilidade minha, o Presidente do CREA não tem nenhuma responsabilidade pelo que eu vou falar. E o que eu pretendo falar é a respeito de um tema que apesar de estar presente no ordenamento urbanístico, está escondido por um ponto de pauta que foi destacado, aqui, que é a Regularização Fundiária. Quando a gente fala de regularização fundiária, a gente acaba escondendo um problema muito sério que é a regularização edilícia. Apesar de a gente ter, aqui no Rio de Janeiro, uma política recente de tentativa de regularizar a questão da terra, e apesar de essa questão ser tão antiga quanto a posse da terra, pelos portugueses no Brasil, ela só começou a ser tratada com uma certa participação popular, a partir da década de 70.

Da mesma maneira como nós estamos atrasados em relação à regularização fundiária, nós temos um atraso muito grande, também, em relação à questão da habitação e do respeito à forma popular como é resolvida a questão da moradia, em cima de um direito que é sempre desconhecido; é sempre colocado sob a cobertura de outros direitos fundamentais, e se esquece de um direito fundamental que é o direito de posse. E, aí, eu peço licença ao Dr. Ricardo Lira, Dr. Marco Aurélio, sem querer entrar na seara desses eminentes juristas, eu não posso deixar de fazer um registro muito sério, em relação à maneira como os próprios juristas tratam os direitos de posse. Mestres importantes como Hely Lopes Meirelles e José Afonso da Silva dizem que a posse é um fato e a propriedade é um direito. E é preciso, então, inverter essa equação. A partir do momento que a gente entender que a posse é que é o verdadeiro direito e a propriedade é preciso que seja provada, inclusive, a partir do fim das sesmarias do Brasil, a gente conhece todo esse processo, não precisamos nos alongar, sobre a formação da propriedade imobiliária no Brasil, é muito mais construída em cima de produção de documentos falsos do que dos fatos reais, que é como a população pobre resolve problemas de moradia.

E essa questão, normalmente, não é resolvida, não é nem considerada: tanto pelos juristas, quanto pelos urbanistas. E aí, peço também licença ao meu amigo Vicente para dizer que às vezes a gente precisa fazer uma autocrítica na nossa posição como urbanistas. E sem querer parodiar, também, o Vaticano, a gente, ao invés de falar para a cidade e para o mundo, nós, arquitetos e urbanistas, devemos falar com a cidade e com o mundo; falar junto com o povo, para aprender com o povo como se resolve problema de habitação, como se resolve problema de construção de cidades.

Nós não formos capazes, junto com o Poder Público, de criar cidades com condições dignas de vida. Por isso, estamos no terceiro milênio até festejando tardiamente a inclusão do direito à moradia numa constituição que é considerada cidadã. Foi preciso passar tanto tempo, chegamos quase ao final do segundo milênio para poder entender que isso era um direito. Essa maneira de tratar a posse, esse preconceito que existe contra o direito de posse é que permite, por exemplo, que o Plano Diretor coloque uma sessão em um de seus capítulos que trata da regularização fundiária e não permite uma linha sequer para tratar da questão da regularização das habitações populares, o respeito à tradição popular de construir suas moradias. E mais grave do que isso, também, o artigo 87 do Plano Diretor colabora para a construção dessa irregularidade, que é a necessidade de regularizar, isso é uma irregularidade, uma irregularidade que é até um instrumento político, instrumento usado pela política clientelista. O dia em que houver o respeito ao direito à moradia popular através da posse, o respeito ao direito às funções sociais da cidade, certamente as políticas clientelistas acabarão no Brasil. As carências acabarão e a exploração em cima da miséria do povo, certamente, terá pouco espaço.

Voltando à análise do Plano Diretor, verifica-se que a Lei 6.766, de 1979, quando sofre uma série de críticas, a gente esquece que ela é uma construção do movimento popular. Se não houvesse a movimentação popular para obrigar o Poder Público a tomar uma iniciativa contra à especulação imobiliária clandestina, nós estaríamos ainda com o Decreto 58, de 1937, com o Decreto-Lei 271, que é muito parecido com a atividade que os loteadores clandestinos exercem na Zona Oeste, principalmente. Então, estaríamos com esse tipo de norma que só serve para difundir, para manter a indústria de produção de habitações irregulares. O artigo 87 é exatamente isso, a medida em que ele se coloca desrespeitosamente à uma lei federal, quando diz que é possível no Município do Rio de Janeiro, agora, desde 1992, iniciar loteamentos, vender os lotes, sem que tenha sido aceito e aprovado pela Prefeitura. Isso acaba com o fundamento da criminalização, prevista na Lei 6.766, que incrimina exatamente aquele que vende lotes, inicia loteamentos sem a licença da Prefeitura. E é isso que tem sido feito ao longo do século XX que tem permitido a construção desses loteamentos que a população pobre tem escolhido para morar e tem construído suas habitações. E são colocados à margem da lei porque, apesar do direito de posse ser um direito legítimo, o posseiro é sempre tratado como marginal, exatamente para sustentar a política clientelista. Enquanto tivermos a produção de irregularidades, para depois o Poder Público, através da política de conta-gotas, sair regularizando, como se faz, por exemplo, no

Núcleo de Regularização de Loteamentos que existe há tanto tempo. E não consegue resolver. Resolve apenas 20% da totalidade dos loteamentos, ao longo de tanto tempo, porque faz bem à saúde da política municipal manter esses loteamentos na ilegalidade, na marginalidade, apesar da legitimidade do direito de posse de quem está lá morando. E a gente verifica isso que não é apenas o artigo 87 que ajuda a produzir as irregularidades. Por quê? Quando se vendem lotes sem que tenham sido aprovados pela Prefeitura, se repete aquela realidade anterior a 1979, quando o loteador iniciava o lote, vendia, criava um crime contra a economia popular e fugia e até, com seus recursos, elegia e elege muitas bancadas municipais, estaduais e federais para manter esse estado de coisas.

(Assume a Presidência a Sra. Vereadora Aspásia Camargo, Relatora Adjunta da Comissão)

A SRA. PRESIDENTE (ASPÁSIA CAMARGO) - Gostaria de pedir que encerrasse agora.

O SR. CANAGÉ VILHENA DA SILVA - Para encerrar, eu preciso completar meu raciocínio para que todos entendam o início da minha fala. Para que a gente entenda isso então, é preciso lembrar que não é só o Plano Diretor que produz essa irregularidade. O próprio Governo do Estado, ao longo da sua história de administração da questão fundiária, tem produzido uma série de loteamentos irregulares, e eu posso citar dois aqui: a comunidade do Caminho do Fontela e a Vila Autódromo, que são loteamentos produzidos pelo Poder Público, com a mesma espécie formal que os loteamentos registrados no núcleo de regularização de loteamentos. Então, é preciso que a gente comece a fazer uma avaliação também do Poder Público, na produção de loteamentos irregulares e clandestinos e perceber também - aí eu peço um pouco mais de paciência e um pouco mais de tempo - que é muito importante chamar a atenção da política que a Prefeitura do Rio de Janeiro utiliza para fazer a regularização das casas através de um programa produzido pelo Conselho de Moradores de Loteamentos que é um programa inédito, a Prefeitura se apropria desse programa, dá um nome discriminatório e esse nome se apresenta no “site” oficial da Prefeitura, com o nome de Arquiteto Social, que é um programa cujo título é discriminatório em relação às outras categorias profissionais que participam desse programa, porque não é só o arquiteto social que pode participar desse programa, é também um engenheiro civil e todos aqueles profissionais que têm atribuições garantidas pela legislação profissional. Então, essa é a maneira que a Prefeitura trata de um programa tão sério como esse, coloca como programa e depois, sem que tenha havido uma

norma qualquer que o tenha criado, coloca então todas essas famílias a mercê até de uma capacitação ilegal promovida pela Prefeitura para habilitar profissionais legalmente registrados no CREA para só partir desse filtro ilegal poder dar uma contribuição, garantir o exercício efetivo da engenharia e arquitetura pública para essas comunidades que nunca tiveram uma assistência técnica eficiente.

Então, eu peço desculpa à Mesa, mas a gente precisa abrir espaços para colocar questões fundamentais para a garantia do direito popular.

A SRA. PRESIDENTE (ASPÁSIA CAMARGO) - Eu agradeço muito. Sua intervenção foi muito consistente, informativa e importante, mas eu vou pedir encarecidamente aos outros que se seguirão para serem muito breves porque nós temos que dar ainda tempo para nossos expositores responderem às questões e temos que liberar a sala até 13h30min para o Plenário. Então, por favor sejam muito breves.

Eu passo a palavra agora ao Carlos Alves, da Campanha contra a ALCA.

O SR. CARLOS ALVES - Boa tarde. Eu queria trazer alguns elementos, eu sou um dos apoiadores de vários militantes da população do Rio de Janeiro hoje, que acompanha duas ocupações: a ocupação Chiquinha Gonzaga, num prédio do Incra, que estava há 22 anos abandonado na Rua Barão de São Félix e uma ocupação recente de um prédio do Iapetec, também há mais de 30 anos, na Av. Venezuela nº 36. Então, eu estou aqui, como um dos apoiadores dessas ocupações, que são muitas no Brasil inteiro. Essa semana, em Recife, pela terceira vez, um prédio da Cruz Vermelha foi ocupado; em São Paulo, pela quarta vez, um prédio do INSS foi ocupado por famílias e pela Frente dos Sem-Teto de São Paulo. Gostaria de trazer essa discussão sobre a ocupação de prédios públicos e prédios particulares, terrenos, inclusive, terras, que estão ociosas, indo contra ao que o Estatuto da Cidade trouxe, como elemento importante na discussão do bem público, na questão social da propriedade. Sou daqueles que têm certeza, convicção, que a propriedade é um roubo. Se a propriedade fica estática, não tem função social nenhuma, como vemos aí, derramando-se pela cidade. No meu bairro mesmo, São Francisco Xavier, tem um grande terreno que nós estamos ousando iniciar um processo de agricultura com a população da Mangueira, porque o proprietário não aparece, disse que iria fazer um empreendimento lá e até hoje o empreendimento não existe. Um terreno imenso! E o Estatuto da Cidade trabalha estas questões. Mas nós queremos ir além. Discutir como foi até debatido aqui esta história da questão do “enxugando o gelo”. Não adianta o Brasil ter grandes Planos

Diretores, uma grande discussão urbanística nas cidades, como Rio de Janeiro e São Paulo, se nós não fizermos a reforma agrária, se as populações do campo continuarem vindo para a cidade, se nós não tivermos uma política de integração nacional com auxílio a esses trabalhadores rurais que são expulsos pela mesma especulação que existe no Rio de Janeiro, que destruiu a nossa cidade, destruiu o patrimônio cultural e expulsou, desde Pereira Passos, populações para as favelas, desde o final do século XIX. É engraçado como uns aqui não assumem a carapuça. São os grandes destruidores da população do Rio de Janeiro, da sua história. Excluem a população de morar nos centros urbanos. Então, a gente traz aqui essa preocupação com esses planos e esses projetos.

A SRA. PRESIDENTE (ASPÁSIA CAMARGO) - Por favor, vamos encerrar.

O SR. CARLOS ALVES - Só para concluir. Com esses projetos habitacionais. Principalmente no que tange a morar nos centros urbanos. Não dá só para aceitar o “Nova Sepetiba”, como o Sr. Canagé colocou. Alguns assentamentos urbanos, que foram feitos de forma eleitoreira, como é o caso de Lagoinha, onde hoje há violência contra as lideranças comunitárias e também “Nova Sepetiba”, onde a violência se internalizou. Você não pode fazer a discussão popular. Então, a gente quer fazer esse debate de que o Centro também é área para moradia popular, como essas duas ocupações mostram.

A SRA. PRESIDENTE (ASPÁSIA CAMARGO) - Carlos, nós temos que encerrar, por favor. Estou agora insistindo.

O SR. CARLOS ALVES - Não podemos mais ter só recursos para a classe média, para artistas, para artesão. O povo pode morar no centro. Por que o povo tem que morar a 40 km do Centro? Abandonados?

Então, a gente quer trabalhar aqui essa idéia de que não só nas áreas do Centro more a classe média, como alguns especuladores estão querendo a partir desses projetos, que estão defendendo lá. Fico até preocupado, quando os especuladores defendem um projeto, que com certeza, esses recursos vão ser manipulados...

(A Sra. Presidente interrompe com autoridade a fala)

Está bem Vereadora, é a última frase.

Esperamos que esses recursos não sejam manipulados pelos especuladores, que destruíram a cultura desta cidade, querendo excluir as populações que moram nos centros urbanos. É isso

que não queremos.

(PALMAS)

A SRA. PRESIDENTE (ASPÁSIA CAMARGO) - Muito obrigada.

Irenaldo, por favor.

O SR. IRENALDO HONÓRIO DA SILVA - Boa tarde a todos.

Meu nome é Irenaldo. Sou o Presidente da Associação de Moradores da Comunidade de Cordovil.

Pena que o representante da Caixa Econômica não se encontre mais aqui - foi embora -, porque eu queria perguntar a ele onde - em Marte, em outro planeta - a população que ganha R\$ 300 vai à Caixa Econômica e consegue pegar esses R\$ 14 mil para comprar a sua casa. É mentira, uma verdadeira balela, porque não consegue. É uma burocracia enorme. A pessoa não chega nem a sentar na cadeira para conversar com o gerente. E outra coisa que ele disse é que quem ganha quatro salários mínimos, cinco ou seis, tem o empréstimo de R\$ 50 ou de R\$ 70. Estão fazendo mágica. Não sei onde acontece isso. Se for na Caixa Econômica, saio daqui agora e vou lá saber. Não sei disso.

Outro, problema sério é o da moradia, principalmente, nas comunidades carentes. Por que muitas das comunidades estão virando uma Torre de Babel? Porque a pessoa não tem condições de morar lá. Os filhos se casam e vão fazendo casas umas em cima das outras - não têm como comprar um imóvel e passam a morar uns em cima dos outros.

A respeito do Favela-Bairro: a minha comunidade está desde 1995 esperando o Favela-Bairro entrar, mas não entra. Todos os anos vou à Secretaria de Habitação, e eles dizem: “Não temos dinheiro”. É sempre a mesma conversa, sempre a mesma balela, não só para com a nossa comunidade, mas para com outros companheiros de outras comunidades também. Quando entra a obra do Favela-Bairro, temos de engolir uma verdadeira casa de pombos, um monte de casas de pombos. Fica aquela belezura de casa de pombo, e as outras casas completamente abandonadas. Quero saber como vai ficar essa situação, porque nossa comunidade está esperando desde 1995. Vou lá, e eles me dizem: “Não temos dinheiro”. A representante da Secretaria diz que tem verba; então, quero saber onde está esse dinheiro, para onde está indo ou para onde foi esse dinheiro, que para nós não aparece - para nós não acontece nada. O que acontece, na verdade, é o seguinte: o governo vive da necessidade do povo e não da demanda.

Muito obrigado.

A SRA. PRESIDENTE (ASPÁSIA CAMARGO) - Muito obrigada.

Vou passar a palavra ao Profº Ricardo Lira. Por favor, professor.

O SR. RICARDO PEREIRA LIRA - Eminente Presidente, vou apenas transmitir à Comissão Revisora do Plano Diretor uma perplexidade que me acompanha há muitos anos. A Dra. Márcia fez aqui uma observação da mais alta importância, segundo a qual mais de 70% das áreas em que estão assentadas as favelas são de propriedade particular. Isso é um dado importantíssimo, porque o usucapião no estado em que está a arte do direito brasileiro é o único instrumento de que dispomos para fazer a regularização fundiária dessas áreas. Para isso existem várias dificuldades, que eu vou enumerar muito rapidamente, Sra. Presidente Aspásia Camargo. Em primeiro lugar, há necessidade de plantas, de despesas imensas; em segundo, há necessidade da citação de todos os confinantes; e ainda que assim não fosse, o terceiro argumento que impossibilita a aplicação do usucapião é o fato de que ele não beneficia os locatários. Se tomarmos como exemplo - e eu já afirmei isso aqui - a Favela da Rocinha, há centenas e centenas de locatários que são os ocupantes das moradias hoje. Assim sendo, hoje isso impossibilita praticamente de maneira fundamental a utilização do usucapião como instrumento de regularização fundiária.

Esta é uma preocupação que quero transmitir à Comissão Revisora, porque entendo que isso depende de entendimentos com o Governo Federal, pois é da competência legislativa federal. Teremos de modificar o usucapião em condições que não tenho tempo aqui para explicar, ou então teremos de imaginar uma fórmula. Tivemos aqui vários exemplos do Sinduscon e do Dr. Conde Caldas quanto à possibilidade da cooperação entre o público e o privado - as PPPs -, no sentido da busca de uma solução para essa regularização fundiária, exatamente nas áreas de assentamento particular.

Esta é uma preocupação que eu queria transmitir à comissão.
Muito obrigado.

A SRA. PRESIDENTE (ASPÁSIA CAMARGO) - Muito obrigada, professor. Excelente observação.

Vamos passar a palavra à Cristina.

A SRA. CRISTINA REIS - Vou tentar ser o mais breve possível. Eu gostaria de falar a respeito da “Lei do Puxadinho”, assim como nosso companheiro falou a respeito da Torre de Babel. No Bairro de Copacabana está acontecendo o seguinte:

quando essa “Lei do Puxadinho” beneficia os prédios que têm cobertura, ou então prédios que têm dois ou três andares, onde se pode fazer churrasco, ter uma piscina, podemos relevar, mas não quando beneficia o dono de um prédio que coloca vários quartos de 2x2m² para prostitutas. Há puxadinho que não chega nem a 40 metros de área, comportando toda uma cobertura. Então, constroem-se ali 12 ou 15 buracos de guetos, que na verdade abrigam prostitutas, e isso tem acontecido demais no Bairro de Copacabana.

Eu gostaria também de aproveitar a questão da nossa representante aqui da Prefeitura e dizer que temos de ver a situação da Ladeira Sant Romain em Copacabana, na subida do Pavão - Pavãozinho, onde há umas casas seculares. Na época do Império, o Conde D’Eu e a Princesa Isabel iam passar o verão por lá, e essas casas precisam urgentemente ser preservadas.

Obrigada.

A SRA. PRESIDENTE (ASPÁSIA CAMARGO) - Obrigada, Cristina. Boa lembrança - eu nem sabia disso. Esta é uma informação importante.

Eu queria registrar a presença - talvez até já tenham nos deixado - dos Vereadores Guaraná e Rubens Andrade. Eles estavam na CPI da Saúde e passaram por aqui, demonstrando interesse pelo nosso trabalho. Registro também a presença do Subsecretário Antônio Sá.

Sr. Carlos Machado Brito, por favor.

O SR. CARLOS MACHADO BRITO - Boa tarde, Sra. Presidente.

Sou o Presidente da Associação de Empresários de Loteamentos do Estado do Rio de Janeiro. Deixei um papel com os senhores porque o que tenho a dizer é algo muito rápido, mas muito importante. O Estatuto da Cidade determina em seu Art. 2º, Inciso XV o seguinte mandamento:

(LENDO)

“XV - simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais”.

(INTERROMPENDO A LEITURA)

Aí está uma das soluções para o problema habitacional. No momento em que você simplifica a legislação, no momento em que você retira os trâmites burocráticos, que são terríveis, tudo fica mais fácil.

Recentemente, o Jornal O Globo publicou uma manchete, dizendo que a burocracia aumenta em 425% o custo dos imóveis. O jornal fez uma reportagem de duas páginas chamando atenção para isto: a burocracia derrota toda a vontade de se produzir casa barata.

Com essa norma que está contida no Estatuto da Cidade, sendo obrigatoriamente a diretriz do Plano Diretor, teremos um instrumento legal para diminuir esses custos e com isso aumentar a oferta. Esta é uma questão lógica.

Então, vamos torcer para que o Plano Diretor cumpra esse mandamento do Estatuto da Cidade e faça realmente o que determina o Art. 2º, Inciso XV quanto à simplificação da legislação, que é complicadíssima: é um emaranhado de leis, decretos e portarias, algo realmente infernal. É claro que, quando se fala em redução de custos, num momento em que a população está empobrecida, isto é algo muito importante quando aumenta a oferta, o preço diminui, é claro.

Então, esta é a mensagem que eu quero deixar, por ser de importância fundamental para o Plano Diretor. Sugiro que V.Exa., obedecendo ao Estatuto da Cidade, coloque essa norma no Plano Diretor, pois aí teremos uma viabilização de construção de casas mais baratas.

Era o que eu tinha a dizer.

A SRA. PRESIDENTE (ASPÁSIA CAMARGO) - Muito obrigada.

Todas as sugestões estão registradas para a apreciação da comissão.

Eu queria agora dar a palavra aos nossos expositores.

Sra. Márcia Bezerra, caso queria se pronunciar.

A SRA. MÁRCIA BEZERRA - Acho que já está ótimo, já está bastante tarde. Eu poderia responder ao Canagé, mas acho que ele não está.

Você mora em Cambuci? É porque eu não conheço esse lugar.

(A Sra. Márcia Bezerra se dirige a alguém presente no Plenário, que lhe responde)

A SRA. MÁRCIA BEZERRA - Cordovil é um bairro, mas ele está falando que não chegou o Favela-Bairro. Como é o nome da comunidade? Porque Cordovil é... Desculpe, não conheço. Realmente, não sei informar. Capuci... Vi gente aqui de Cambuci, mas eu não conheço essa.

Pois é, mas aqui não é lugar para isso. Sinceramente, não devemos guardar... A Secretaria está lá. Você fala comigo sempre lá. É só ir lá e perguntar. Quanto à sua área, não a

conheço. Acho que tem de procurar a gerente do Favela-Bairro, que não sou eu.

Sugiro às pessoas que fizeram questões específicas que procurem a Secretaria. Você, inclusive, para dar sugestão sobre os imóveis da Saint Roman. E trataremos desses assuntos lá.

De resto, muito obrigada.

A SRA. PRESIDENTE (ASPÁSIA CAMARGO) – Eu queria registrar a presença do Vereador Dr. Adelino Simões, que estava na CPI da Saúde e chegou agora.

Passo a palavra para o Dr. José Conde Caldas, se tiver algum comentário sobre as observações que foram feitas.

O SR. JOSÉ CONDE CALDAS – Acho que o Seminário foi muito proveitoso. Essa discussão democrática é muito importante. Agora, lamento algumas posições que... Realmente, não vesti a carapuça. Trabalho 14 horas por dia, estou com 62 anos, tenho cinco empresas, sou empresário da construção civil e arquiteto-urbanista. Lamento que pessoas que se dizem incentivadoras de invasão urbana venham discutir esse tema.

Estamos tentando fazer – e a Câmara é um lugar de debates – efetivamente um Plano Diretor que seja direcionador da cidade e regularizador das coisas urbanas.

Lamento também, o colega Canagé, em relação ao posicionamento de que a posse vale mais do que a propriedade legítima. Isso é um critério absolutamente... Acho que, para fazer isso, vamos ter de mudar de regime. Temos, dentro da ordem urbana, o direito de propriedade, evidentemente com a sua função social. Eu disse aqui claramente que este é um ponto de vista meu há 25 anos, pois represento o setor contra a especulação da engorda de terreno urbano, a favor do imposto progressivo.

Há maneiras de você coibir efetivamente a especulação imobiliária. Desafio... A minha empresa tem 34 anos, e nunca especulei com terreno. Eu compraria o terreno e, se a Prefeitura me aprovasse em dois meses, no terceiro mês eu estaria lançando. Infelizmente, são necessários 12, 15 meses para se aprovar um projeto.

Muito obrigado.

A SRA. PRESIDENTE (ASPÁSIA CAMARGO) – Muito obrigada, Dr. Caldas.

Com a palavra, o Roberto Kauffmann.

O SR. ROBERTO KAUFFMANN – Apenas para complementar, quero dizer que eu estou otimista quanto aos rumos que a questão da habitação popular está tomando neste país com essa lei que foi aprovada.

Os recursos existem, mas estão sendo mal aplicados. Por exemplo, dos recursos do FGTS para habitação, 85% são usados

para imóveis usados e 15% para a produção de imóveis novos. Estamos empenhados em reverter esse quadro e também utilizar os recursos de forma mais adequada para a construção de moradias.

Com relação a essa questão de especulação imobiliária, volto a dizer que especulador imobiliário é o construtor informal. Nós, que trabalhamos, que temos empresas e que pagamos os nossos impostos, não temos nada a ver com o que ocorre na especulação.

Existe uma quantidade enorme de terrenos disponíveis da União, e esperamos que brevemente possam se transformar em bairros. Com transporte de massa acoplado, seja a SuperVia, seja o Metrô, não vai existir lugar distante; vai existir local próximo, de onde você mora.

Para finalizar, um outro programa que conseguimos aprovar é o Proemp, à época do BNH, com muito sucesso. O Proemp é um programa de financiamento direto às empresas que queiram proporcionar moradias aos seus funcionários. É um programa muito interessante. Existem muitas empresas interessadas. Por exemplo, a Latazza que está em Santa Cruz. O Presidente da Latazza me disse que os funcionários levam quatro horas para chegar. Ele vai construir ao lado da Latazza 300, 400 moradias para abrigar o pessoal, que vai ter melhoria de produtividade e de autoestima. Enfim, são programas que visam realmente a que o trabalhador more perto de onde trabalha. O Proemp é um programa que já foi aprovado e que vai ser posto em prática.

Então, é só isso. Obrigado.

A SRA. PRESIDENTE (ASPÁSIA CAMARGO) – Obrigada, Roberto Kauffmann.

Vamos passar a palavra a Vicente Loureiro, para fazer suas observações finais.

O SR. VICENTE LOUREIRO – Quero agradecer à Comissão e me colocar a disposição para, eventualmente, em outra oportunidade, continuarmos o debate acerca de alguns dos temas que levantamos aqui.

Muito obrigado.

A SRA. PRESIDENTE (ASPÁSIA CAMARGO) – O Dr. José Domingos Vargas, Superintendente da Caixa, já nos deixou.

Então, ficam aqui os registros finais de que esta reunião foi extremamente rica, extremamente convergente. Estamos todos procurando fortalecer a cidade legal, incorporar à cidade legal o setor informal, evitar as diversas formas de especulação e trazer justamente essa convergência entre vários atores: os três níveis da Federação brasileira, têm de participar desse processo de diferentes maneiras, através da legislação, através do financiamento;

setor privado, cuja participação pode ser extremamente importante na agilização desse processo de incorporação; e a população, participando através de todas as formas de racionalização dessas inserções e desses investimentos.

Enfim, entabulamos uma discussão mais profunda sobre um Plano Diretor que existe e que estamos querendo aperfeiçoar e justamente aperfeiçoar, fazendo aplicar as leis, princípios e diretrizes que ficaram letra morta esse tempo todo. A cidade desesperada resolve, com seus próprios recursos, com as suas próprias iniciativas um problema que é realmente de prioridade pública que exige a integração das políticas. Esta integração é o que desejamos: o transporte, a moradia, a racionalização dos espaços. Estamos aqui vendo a possibilidade de flexibilizar usos; de incorporar, sim, a população de baixa renda ou de baixa classe média a esses pontos da cidade que estão semi-abandonados e que não deveriam estar – pontos, inclusive, novos, como o Centro da Cidade -; e de misturar mais a população. Isso é o que queremos.

Eu gostaria de perguntar ao Vereador Eliomar Coelho se quer fazer as suas considerações finais.

O SR. VEREADOR ELIOMAR COELHO – Quero falar sobre a iniciativa da Câmara Municipal do Rio de Janeiro. Este seminário está sendo realmente um sucesso, e acho que um sucesso merecido. Nesta Mesa de hoje, estamos com a participação do incorporador, do construtor, de quem faz, de quem defende. Quer dizer, tudo. E a participação da população é importantíssima, tenho ressaltado.

Eu queria me dirigir especialmente ao Sr. Conde Caldas. Gostei quando o senhor e o representante do Ministério Público deram um puxão de orelha nos Vereadores, para participarem, porque o Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro é uma coisa muito séria. Contudo, parece que eles não estão entendendo isso, que a maioria não está entendendo mesmo. O senhor e a Márcia viram quando fizemos o Plano Diretor: isto aqui era uma eferescência só, com todos os Vereadores participando. Acho uma coisa importante, e o objetivo era exatamente esse.

O financiador – deixei de dizer que o financiador estava presente – é uma coisa importante, porque todo mundo pergunta: “Quem vai bancar?” Quer dizer, era importante o financiador estar aqui presente. E acho importantíssimo.

O que estamos querendo com este seminário é ouvir vocês; até, Vicente, para termos condições, quem sabe, de elaborar um Plano Diretor para esta Cidade do Rio de Janeiro que seja factível, que realmente seja executável. Isto para nós é que é importante, pois a questão da moradia é um direito sagrado e elementar do homem, e temos de garanti-lo – está em todas as Constituições.

Portanto, com certeza vamos chegar lá e esperamos a colaboração e a contribuição de todos vocês, que consideramos importantíssima. O tempo todo dissemos isso, desde o primeiro dia, quando o companheiro esteve aqui e fez, com muita justeza, um reclamo por não ter recebido um convite, mas tínhamos decidido, no âmbito da Comissão, que ninguém ficaria de fora – todos seriam convidados. De maneira que é bom deixar isso muito claro, porque está sendo uma pedreira.

Muito obrigado.

(PALMAS)

A SRA. PRESIDENTE (ASPÁSIA CAMARGO) – Obrigada a todos, especialmente aos nossos expositores. Espero que fiquem conosco nas próximas discussões e que nós possamos tomar as propostas de hoje como um ponto de partida para ampliar o consenso, incorporando-as ao Plano Diretor.

Muito obrigada.

(Encerra-se o Seminário às treze horas e trinta e sete minutos)

RELAÇÃO DOS PRESENTES

Fábio Luiz da Costa Ramos, Virginia Murão (Gabinete Vereador Eliomar Coelho), Odair Durão (Gabinete do Vereador Luiz Carlos Ramos), Luiz Cláudio Gonçalves Vasques, João Martins da Silva, (Assoc. Morad. Bairro Iracema), Germando Thomé de Oliveira, Irenaldo Honório da Silva (Pres. da A.M.F. e Repr. da Agenda 21), Magno N. da Silva (Conselho Moradores Loteamentos CML/RJ), Madlene Maria Provençano do Outeiro (Iterj – Inst. de Terras do E.R.J.), Carlos Alberto Costa (Asa Branca), Olga Amélia S. Telles (Femulher), Rosiene de Souza Carmim, Maria Alice Ladeira Rodrigues (Fraga Bekerman Pacheco Neto Advogados Associados), Marco Antonio Barbosa (IAB/RJ), Rafael O. Alves, Maria Amélia Teixeira (Secretaria de Habitação PCRJ), Denise de Souza Slutzky (Arquiteta SMH-PCRJ), Maria José G. Saraiva (SMH/PCRJ), Valéria Barbalho (Senge-RJ), Francine F. B. Cavalcanti (Pouso – SMU-PCRJ), Josinete Maria Pinto (Cedac – Centro de Ação Comunitária), Canagé Vilhena (Arquiteto/Urbanista – Representante da Presidência CREA-RJ), Isabel Cristina da Costa Cardoso (Profa. da Faculdade de Serviço Social – Uerj), Nina Maria de Carvalho Elias Rocha (PCRJ/IPP), Ramon Silva de Carvalho (SMH/PCRJ), Mariana Fittipaldi (PUC/RJ), Edson Paulino (Associação de Moradores da Lapa), Primavera L. S. Moura (Gabinete do Vereador Edson Santos), Cid F. de Souza (Gab. Vereador Edson Santos), Paulo Sergio Lima da Conceição, Márcia Frota (DIG/IPP), Maria Alice Martins de Souza (Plano Estratégico/Rio), Edson Maciel (Prefei-

tura de Mesquita), David Cardeman (Ademi/RJ), Murillo Allevato (Ademi/RJ), Juliana Dangelo (Ademi/RJ), Roberto Lira (Sinduscon-Rio), Maria Lucia Salino Velloso (Cons. Reg. FAM-Rio Jacarepaguá), Laudimiro Cavalcanti (Creci-RJ), Valter Cládiano da Cunha (A.M.V.C.), Cláudia de Almeida Nascimento (SMH), Cristina Barreto Silva (SMH), Ana Maria Berutti Fontes (SMH), Carlos Alberto Guimarães, Emilia Moura de Souza (Ama), Maurício G. Braga, João Bosco Fontes Machado (MUP), Fladmir Fonseca Guimarães (MUP), Ana Lúcia Gonçalves Maiolino (Programa de Pós-Graduação em Psicologia Social/UERJ), Leila Beatriz Silveira (Programa Novas Alternativas – Secretaria Municipal de Habitação), Nazih Heloui (SMH/RJ), Antônio Augusto Veríssimo (IPP/DUR), Alexandre F. Beltrão, Valeria Grace Costa (IBGE), Vânia Mendonça Gomes, Wanda Buarque Franzini, Marcos de Faria Azevedo (Sindicato dos Arquitetos e Urbanistas/RJ Fórum Acomp. Plano Diretor), Fernanda Novaes Alves (PCRJ), Célia Thomaz da Motta (Secretaria Municipal de Habitação), Maura Fernanda de C. Moreira Cerqueira (Secretaria Municipal de Habitação), Soraya Oliveira (IPP/PCRJ), Adriana Vial (IPP/SMU/PCRJ), Marcia Garrido (SMH/PCRJ), Aline Bonne, Luiz Carlos C. da Motta (Arquiteto Secretaria Mun. de Meio Ambiente/SMAC), José Antônio Pessoa de Araújo, Saulo Barroso Rocha (Escola Brasileira de Administração Pública-FGV), Hélio Barros (C.M.L./RJ – Conselho de Moradores de Loteamentos), Ana Lucia Pragana (Arquiteta – CEF), Maria Magalhães (Advogada da Fecomércio RJ).