

CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE
Ata da 17ª Reunião do GRUPO DE TRABALHO DO PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Local: Sala de Reunião do ICPS

Data: 03/04/2019

Horário: 14:30h às 18:00h

Pauta:

- ✓ Aprovação de ata de reunião;
- ✓ Oficinas de Instrumentos Urbanísticos;
- ✓ Apresentação dos diagnósticos propositivos da LPS (Lei de Parcelamento do Solo), LUOS (Leis de Uso e Ocupação do Solo) e Instrumentos Urbanísticos;
- ✓ Informes.

Participantes da reunião do GT POT:

- ✓ Dos conselheiros do poder público presentes: João Domingos Azevedo, Glória Brandão, Fernando de Alcântara, Lorena Veloso, Norah Neves, Sandra Nunes, Ana Magalhães.
- ✓ Dos conselheiros de segmentos empresariais: Sandro Guedes (ADEMI), Elka Porciúncula (SINDUSCON).
- ✓ Dos conselheiros de entidades profissionais acadêmicas, de pesquisa e conselhos profissionais e ONGs: Cristiana Correia (CAU/PE), Karla Roberta Valença (OAB), Danielle Rocha (UFPE).
- ✓ Dos Conselheiros do segmento de entidades sindicais de categorias profissionais ligadas ao desenvolvimento urbano, movimentos sociais e populares com atuação na temática urbana ou ambiental: Giancarlo dos Lírios (MLRT), Rodrigo Barbosa (COQUE).
- ✓ Dos técnicos da PCR e Equipe Técnica do POT: Tarciana Medeiros (Poder Público), Paula Bittencourt (Poder Público), João Victor (Poder Público), Mariana Asfora (Poder Público), Leta Vieira (Poder Público), Eliane Cabral (Poder Público), Adriana Figueira (Poder Público), Socorro Cavalcante (Poder Público), Ângela Carneiro da Cunha (Gabinete Jayme Asfora), Bárbara Nascimento (MDU/UFPE), Aline Mendes (MDU/UFPE).



CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE

Ata da 17ª Reunião do GRUPO DE TRABALHO DO PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Resumo da reunião:

✓ **Resumo da reunião do Grupo de Trabalho**

João Domingos (Poder Público) abriu a reunião informando que a ata da 16ª Reunião estava disponível para análise e assinatura, questionando se alguém teria alguma observação ou retificação a fazer. Não havendo manifestações neste sentido, a Ata foi considerada aprovada pela unanimidade dos presentes. Em seguida apresentou Cezar Lopes (Poder Público), integrante da equipe técnica do ICPS, para realização de apresentação.

Na sequência, Cezar Lopes fez uma apresentação do Diagnóstico Propositivo da Lei de Parcelamento do Solo e da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Ao final dessa apresentação, João Domingos (Poder Público) informou que, na semana anterior, o Município fez algumas oficinas por segmento para escutas sobre os Instrumentos Urbanísticos, e que há material sobre o tema disponível no site do Plano Diretor.

Em seguida, João Domingos (Poder Público) apresentou ao GT-POT o Diagnóstico Propositivo dos Instrumentos Urbanísticos que estão em discussão para regulamentação: Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), IPTU Progressivo (IPTU-P), Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e Transferência do Direito de Construir (TDC).

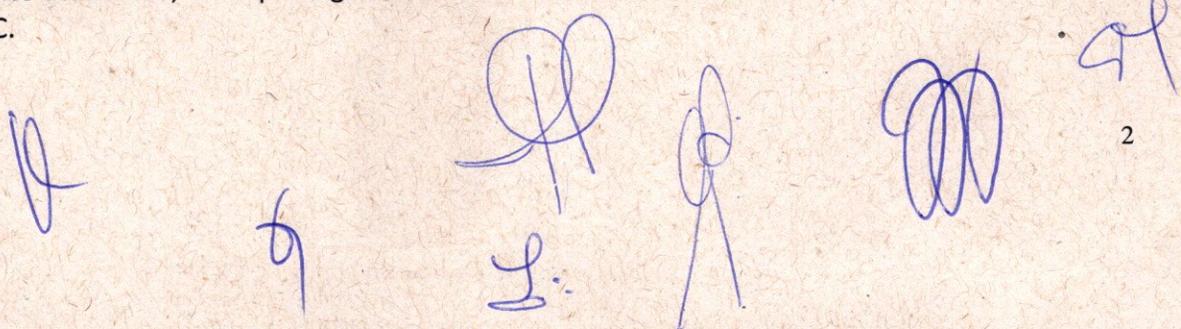
Durante a apresentação das análises econômicas da aplicação dos instrumentos, Elka Porciúncula (SINDUSCON) questionou a utilização dos dados de pesquisa da FIEPE para fins de definição da planta genérica de valores para OODC.

Giancarlo dos Lírios (MLRT) também questionou as disparidades apresentadas no cadastro dos imóveis do Recife quanto ao seu valor venal.

João Domingos (Poder Público) esclareceu que realmente existe defasagem e distorções nas avaliações da PGV que é utilizada para cálculo IPTU, a qual precisa ser atualizada, mas que o ITBI é calculado em cima do valor de mercado do imóvel.

Algumas questões foram levantadas, entre elas, como a Secretaria de Finanças trabalha a parte informal da cidade.

Mariana Asfora (Poder Público) esclareceu que a planta apresentada não é de IPTU e sim uma Planta Genérica de Valor (PGV). Ela não indica o valor do metro quadrado dos lotes, nem a cobrança do IPTU. Afirmou que os valores apresentados no diagnóstico resultam da PGV. Ainda quanto à PGV, João Domingos (Poder Público) esclareceu que as áreas em branco não representam necessariamente lotes informais. Esclareceu que essa base pode não estar totalmente atualizada, mas que a gestão está buscando deixar clara a base utilizada para cálculo da OODC.



CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE

Ata da 17ª Reunião do GRUPO DE TRABALHO DO PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Rodrigo Barbosa (Coque) questionou se áreas que se sobrepõem às ZEIS podem ser vendidas. João Domingos informou que desconhece essa sobreposição.

Roberta Valença (OAB/PE) questionou como se chegou aos índices do Fator de Planejamento.

João Domingos (Poder Público) esclareceu que não existe uma conta objetiva para se chegar a esses fatores, mas sim uma pactuação feita ao longo do processo a fim de induzir a efetividade da estratégia do Plano. Buscaram, por exemplo, incentivar os corredores de transportes e as zonas centrais. Após a conclusão da apresentação, foi informado o *link* de acesso ao Diagnóstico Propositivo dos Instrumentos Urbanísticos no site do Plano Diretor – planodiretor.recife.pe.gov.br. Sandro Guedes (ADEMI) pontuou que o fundo arrecadado com a outorga onerosa do direito de construir não resolverá os problemas da cidade. Ressaltou que entende que há um risco muito grande para a economia da cidade. Opinou que PEUC e IPTU Progressivo não vão dar em nada e que a economia sofrerá com os reflexos desses instrumentos. Na sua opinião o capital arrecadado com a OODC não irá gerar nem HIS nem será suficiente para as melhorias necessárias na Infraestrutura. Entende que não haverá mais produção imobiliária no Recife, devendo o Município se preocupar com o equilíbrio, buscando outros caminhos.

Lorena Veloso (Poder Público) perguntou o que Sandro Guedes entende como ideal e ele respondeu que é preciso apresentar outras formas de arrecadação para zerar o déficit e melhorar a infraestrutura.

Na ocasião, Sandro ressaltou estar realmente preocupado com o futuro do seu trabalho, do setor da construção e de quem quer morar no Recife. Informou que diante desse cenário, o valor de moradia no Recife, vai aumentar.

Glória Brandão (Poder Público) esclareceu que a OODC é o mínimo que pode ser pactuado nesse plano no sentido de atender a justa distribuição de ônus e benefícios da urbanização da cidade. Ela reforçou que a OODC não tem função arrecadatória e que não tem como disputar com a TDC uma vez que se tratam de instrumentos distintos e com objetivos diferentes.

Sandro Guedes (ADEMI) esclareceu que a OODC já está pacificada nesse plano e que se refere aos outros instrumentos.

Cezar Lopes (Poder Público) esclareceu que os Instrumentos são de difícil aplicação e execução mas que precisam estar no Plano Diretor para que sejam colocados em prática de agora em diante.

Elka Porciúncula (SINDUSCON) pontuou que é preciso discutir as ferramentas que são importantes para a cidade, que TDC precisa focar nas unidades abandonadas, tanto de patrimônio da natureza como patrimônio histórico e que não consegue enxergar soluções mágicas para cinco anos. Informou que se deve incentivar a construção em determinadas áreas e lastima o tratamento dado às ZEIS que estão cada vez mais segregadas. Pontuou que não está nessa mesa para

CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE

Ata da 17ª Reunião do GRUPO DE TRABALHO DO PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

defender investimentos privados e sim para pensar como urbanista e fazer contas para que a cidade continue em crescimento.

Danielle Rocha (UFPE) esclareceu que a OODC não tem apenas o fim de arrecadação e lembrou que ainda está previsto um outro fundo, de licenciamento, que pode ajudar a reduzir o déficit qualitativo. Pontuou que a própria operação Urbana Consorciada é um outro instrumento possível para alimentar o Fundo de Desenvolvimento Urbano.

Norah Neves (Poder Público) reforçou o entendimento de que a OODC não será milagrosa, e que ela não será o único instrumento para resolver a questão do déficit habitacional. Pontuou que não é justo se viver numa sociedade onde o investimento público priorize apenas uma parcela da população e a redistribuição de investimentos é viabilizada também pelos instrumentos.

Lorena Veloso (Poder Público) informou que a gestão está estudando e aprofundando sobre a matéria dos instrumentos para que não se sofra com algo que possa desvalorizar o que está sendo aplicado. Pontuou que os instrumentos previstos no Projeto de Lei do Plano Diretor são uma quebra de paradigma. Na ocasião, esclareceu que o Patrimônio Cultural de Recife é civil e ressaltou que a Transferência do Direito de Construir não vai resolver o problema do Patrimônio, assim como a OODC não vai resolver sozinha o problema de Habitação de Interesse Social. O trabalho da PCR busca equilibrar isso.

Rodrigo Barbosa (Coque) esclareceu que está tendo um aula com esse processo e que está interessado em estudar o Estatuto da Cidade e entender a linguagem que está sendo aplicada. Na ocasião, solicitou que as discussões sejam feitas numa linguagem mais acessível e demonstrou o interesse em discutir uma política habitacional.

Roberta Valença (OAB) informou que a OAB está à disposição da PCR e de todos os atores que compõem o GT. Ela entende que os interesses são múltiplos dentro de uma cidade e expôs que houve uma conversa dentro da OAB em 01/04 e que foi bem calorosa e produtiva, sobre os seguintes temas: Boa Vista, Estelita e Aeroclub. Pontuou que no tocante aos Instrumentos Urbanísticos, entende que o Plano Diretor também é um instrumento e que os instrumentos relacionados no Plano Diretor podem ser aplicados. Esclarece que é mais importante entender o mecanismo do conjunto dos instrumentos do que debater exaustivamente apenas um deles. No capítulo 03 do Projeto de Lei do Plano Diretor, o Município fez algumas menções ao Estatuto e ressaltou que além dos instrumentos relacionados no PL, podem ser criados novos instrumentos. Na ocasião, mostrou que valoriza o trabalho em grupo e que tem o entendimento que o Órgão Público é responsável por coordenar projetos estruturadores, ressaltando que se pode ter uma discussão muito mais rica. Entende que os instrumentos precisam de cuidados específicos no seu cruzamento, pois podem ter um efeito de "veneno", principalmente no caso dos IEPs. Relatou que é necessário o mapeamento dos atores e órgãos responsáveis por executar cada procedimento à implementação dos instrumentos. Pontuou que muito do que foi pensado em outros Planos Diretores se perdeu devido à falta de capacidade de execução por parte da máquina.

4



CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE

Ata da 17ª Reunião do GRUPO DE TRABALHO DO PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

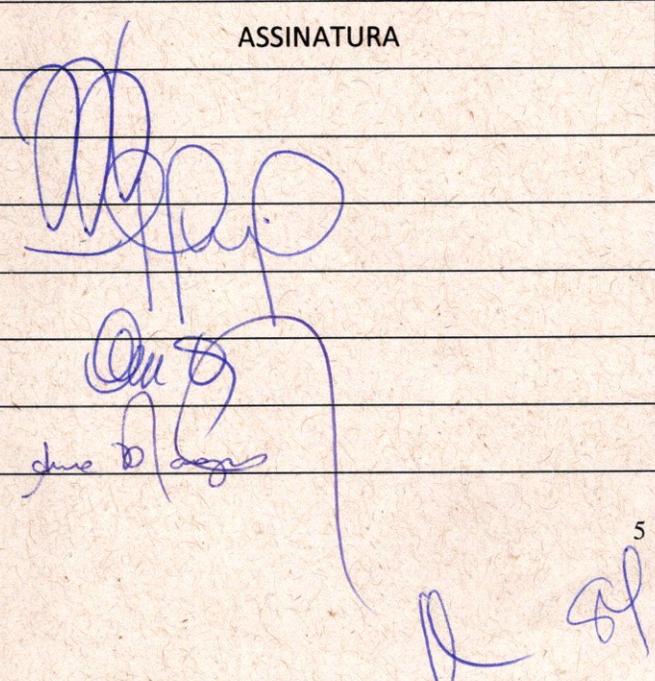
João Domingos (Poder Público) informou que no tocante às próximas etapas do Plano de Ordenamento Territorial, está prevista nova rodada de escutas, conforme ECC, ampliadas de 06 para 08 momentos, atendendo demanda da 16ª reunião do GT- POT. Informou que essa próxima rodada está sendo programada para a segunda quinzena de maio. Pontuou também que o debate sobre instrumentos é muito rico e que as divergências refletem os diversos interesses que se complementam, resultando em um modelo de cidade mais justa. Ressaltou que, de alguma forma, a OODC minimizará os problemas de infraestrutura e de HIS, e pontuou que os instrumentos precisam trabalhar de forma articulada, se complementando. Esclareceu que nesse processo não é possível abrir mão das ferramentas disponíveis para minimizar as desigualdades. Ponderou que, quanto à argumentação dos representantes do mercado, que insistem que o valor da OODC é baixo, a regra de transição proposta visa à acomodação do mercado, mantendo o objetivo do instrumento. O que poderia ser avaliado, então, seriam as condições da regra de transição. Esclareceu que está sendo feito um grande esforço para que essa transição seja equilibrada, e que o plano seja implementado conforme o que foi pensado, sem que se abra mão de nenhum recurso possível para produção de HIS e melhorias de infraestrutura.

No tocante aos potenciais construtivos, João Domingos (Poder Público) esclarece que os coeficientes de aproveitamento propostos visam produzir uma cidade mais compacta, respeitando as restrições impostas pelos seus condicionantes naturais e de infraestrutura.

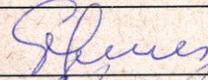
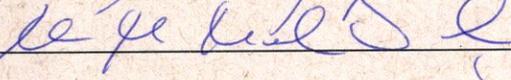
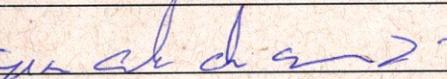
Ana Magalhães (Poder Público) reforçou o posicionamento de Rodrigo Barbosa (Coque) quanto à linguagem utilizada, e acrescentou que, considerando que há interesses antagônicos, é necessário que a linguagem permita a participação mais equiparada por todos os segmentos. Solicitou, portanto, que haja um esforço maior por uma linguagem mais acessível, no intuito de permear essas informações aos diversos grupos, possibilitando sua discussão.

João Domingos (Poder Público) fechou a reunião informando que a SEPLAN irá entrar em contato com os integrantes do GT nos próximos dias para agendar uma data para o próximo encontro.

Conselheiros presentes que integram o Grupo de Trabalho:

NOME/INSTITUIÇÃO	ASSINATURA
João Domingos (Poder Público) - Titular	
Glória Brandão (Poder Público) - Suplente	
Fernando de Alcântara (Poder Público) - Titular	
Lorena Veloso (Poder Público) - Suplente	
Norah Neves (Poder Público) - Titular	
Ana Magalhães (Poder Público) - Titular	

CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE
Ata da 17ª Reunião do GRUPO DE TRABALHO DO PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Sandra Nunes (Poder Público) - Suplente	
Cristiana Correia (CAU) - Titular	
Karla Roberta Valença (OAB) - Titular	
Danielle Rocha (UFPE) - Titular	
Giancarlo dos Lários (MLRT) - Titular	
Rodrigo Barbosa (Coque) - Titular	
Sandro Guedes (ADEMI) - Titular	
Elka Porciúncula (SINDUSCON) - Suplente	

