

Local: Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural – DPPC, Pátio de São Pedro, nº 25.

Data: 06 de dezembro de 2017

Horário: 09h40 às 12h

Pauta:

- ✓ Instrumentos Urbanísticos Recorte específico sobre patrimônio (ICPS);
- ✓ Outros informes.

Participantes da Câmara Técnica:

- ✓ Dos Conselheiros do poder público presentes: Fernando de Alcântara, Lorena Veloso, Maria Cecília Vargas, Cezar Augusto e Sandra Nunes.
- ✓ Dos Conselheiros representando o Empresariado:
- ✓ Dos Conselheiros de Entidades profissionais acadêmicas, de pesquisa e conselhos profissionais e ONGs: Noé Sérgio (IAB/PE).
- ✓ Dos Conselheiros de Representantes do segmento de entidades sindicais de categorias profissionais ligadas ao desenvolvimento urbano, movimentos sociais e populares com atuação na temática urbana ou ambiental:
- ✓ Dos técnicos da PCR e convidados: Tarciana Medeiros (Poder Público), Maria Cecília Melo (Poder Público), Larissa Rodrigues (Poder Público), Carlos Alberto Carneiro (Poder Público), Mônica Loreto (Poder Público), Marília Dantas (Poder Público), Rodrigo Cabral (Poder Público), Dirceu Marroquim (Poder Público), José Fernandes (Poder Público) e Socorro Cavalcanti (Poder Público).

Resumo da reunião:

- ✓ Lorena Veloso (Poder Público) iniciou a reunião às 9h40, confirmando o quórum necessário para início da reunião. Informou que a equipe do ICPS fará uma apresentação.
- ✓ José Fernandes (Poder Público) apresentou o tema definido pela Câmara Técnica para a 5ª reunião: Instrumentos para a Gestão do Patrimônio no Recife. Destacou os instrumentos utilizados anteriormente pelo poder público municipal, desde 1997, lei 16.290/97. Informou que foi realizada uma reunião com a Secretaria de Finanças sobre o uso dos instrumentos urbanísticos para o patrimônio.
- ✓ Lorena Veloso (Poder Público) destacou que havia uma incompreensão das pessoas que atuam nessa área, principalmente sobre a importância de aplicar os instrumentos em prol da política de

A. & af



patrimônio e que a reunião gerou um momento para esclarecimentos, quanto ao entendimento do setor financeiro sobre essa política.

- ✓ Noé Sérgio (IAB/PE) afirmou que o processo de articulação interna era facilitado quando a Prefeitura da cidade do Recife não dispunha de tantos funcionários com cargos comissionados, pois se estabelecia essa cultura entre os técnicos concursados.
- ✓ Dando continuidade a apresentação, José Fernandes (Poder Público) destacou a lei 18.144/2015, que tem como objetivo a valorização cultural do bairro do Recife, visando oportunizar o acesso da sociedade a imóveis de caráter histórico ou de excepcional valor artístico, cultural ou paisagístico, por um período de 10 anos.
- ✓ Lorena Veloso (Poder Público) avaliou que o período de 10 anos é pouco para o proprietário ter retorno dos investimentos empregados.
- ✓ José Fernandes (Poder Público) esclareceu que a Secretaria de Turismo e Lazer é a proponente da lei e cabe a ela esse gerenciamento. Sugeriu que ocorresse uma reunião da Câmara Técnica de Patrimônio com o objetivo de discutir, especificamente, o Bairro do Recife. Destacou que para o referido bairro, há instrumentos regulamentados para a gestão dele.
- ✓ Lorena Veloso (Poder Público) esclareceu que essa discussão também atende interesses de outros setores, como hotelaria, por exemplo. Destacou a falta de incentivo em outros bairros históricos como o bairro da Boa Vista que possui um grande potencial residencial.
- ✓ Noé Sérgio (IAB/PE) colocou que há uma metodologia elaborada para analisar o potencial de bairros para usos residenciais e sugeriu que essa metodologia fosse aproveitada.
- ✓ Lorena Veloso (Poder Público) explicou que a falta de financiamento é um dos impedimentos para a execução de um programa que propõe a utilização de imóveis históricos para residência.
- ✓ Noé Sérgio (Poder Público) citou que no Rio de Janeiro, um programa dessa natureza, foi exitoso.
- ✓ José Fernandes (Poder Público) informou que o Porto Digital possui o levantamento de muitos imóveis e tem investido em processos para acessar o seu uso.
- ✓ Noé Sérgio (IAB/PE) sugeriu que a área do patrimônio deveria atuar, a exemplo do Porto Digital, para resguardar os princípios do patrimônio histórico.
- ✓ Fernando de Alcântara (Poder Público) colocou que a licença poética do Porto Digital é o patrimônio.

St. If a



- ✓ Noé Sérgio (Poder Público) disse que, no Bairro do Recife, existem muitos imóveis para estacionamento e avalia que essa questão deveria ser questionada em relação aos objetivos de investimentos no bairro.
- ✓ Fernando de Alcântara (Poder Público) recomendou que essa discussão fosse articulada ao POT.
- ✓ Lorena Veloso (Poder Público) sugeriu que a Câmara Técnica convidasse Bruno Schwambach para discutir os usos do Bairro do Recife. Destacou o problema da informalidade nas formas de uso do bairro, que não se resume ao ambulante que circula no local. Abordou a transversalidade dessa política.
- ✓ José Fernandes (Poder Público) retomou a apresentação, destacando os marcos legais dos instrumentos urbanísticos. Apresentou os instrumentos que se encontram em debate como, por exemplo, o IPTU progressivo e a PEUC. Evidenciou a importância dos imóveis que precisam ser revistos para a PEUC e a articulação do arranjo institucional para o gerenciamento dos imóveis e patrimônio histórico. Sobre a outorga onerosa, enfatizou a necessidade de se instituir o coeficiente básico para a licença de construir.
- ✓ Cezar Augusto (Poder Público) lembrou os parâmetros que indexam o valor, como a concessão de crédito, que colocou os parâmetros para o investimento no ambiente do mercado.
- ✓ José Fernandes (Poder Público) enfatizou que o instrumento da outorga onerosa já está assimilado pelo mercado e que a preocupação atual é sobre o valor a ser cobrado.
- ✓ Cezar Augusto (Poder Público) lembrou que o fato do Recife ter poucos terrenos livres, favorece o investimento em solo criado.
- ✓ Noé Sérgio (IAB/PE) colocou que, culturalmente, as construtoras estão preparadas para intervir a partir do zero. Exemplificou que em outros países existe a cultura de construir em cima de imóveis já construídos. Perguntou como pode fazer para jogar o potencial construído em áreas de sítio histórico.
- ✓ Fernando de Alcântara (Poder Público) disse que o poder público deveria criar estratégias para despertar o mercado imobiliário para alternativas ainda não habituais na cidade, destacando a importância de atrair o mercado consumidor.
- ✓ Lorena Veloso (Poder Público) destacou que existe público para algumas alternativas, como aqueles que querem morar no centro, que não usam carros, etc. Exemplificou que existe um imóvel na Boa Vista para o uso de idosos, que significa um novo conceito. Para essas questões fazse necessário adequar a lei, pois um uso como esse não exige a quantidade de garagem que a lei define.

A 23



- ✓ José Fernandes (Poder Público) continuou a apresentação destacando a necessidade de se instituir um instrumento que regule a forma de cobrança para a aplicação da outorga onerosa. Informou que alguns municípios optaram por utilizar uma planta própria para aplicar o instrumento, outros se utilizaram da avaliação dos imóveis e outros adotaram mecanismos de estoques, que permitiriam a compra do potencial acumulado. Explicou que para o Recife é possível que se adote uma planta específica para indexar os valores sobre os imóveis. Informou que outro aspecto que precisa ser regulado é o fundo para receber os recursos financeiros da outorga. Disse que atualmente o fundo está sob o controle da SEMOC, mas deverá ser alvo da revisão do POT, devendo ser instituído uma forma de controle social mais eficaz.
- ✓ Sandra Nunes (Poder Público) colocou que o fundo nunca foi democrático. Informou que com a reforma administrativa, o fundo ficou junto ao CDU. Contudo, ao longo de seu exercício, o fundo nunca foi alvo de debate em reunião do conselho.
- ✓ Cezar Augusto (Poder Público) defendeu que para democratizar a gestão do fundo, seria necessário haver um conselho gestor próprio.
- ✓ José Fernandes (Poder Público) comunicou que essas discussões sobre conselho e fundo estão na pauta do POT.
- ✓ Noé Sérgio (IAB/PE) lembrou que os instrumentos devem contemplar as áreas que precisam de investimentos, não somente de desenvolvimento.
- ✓ José Fernandes (Poder Público) deu continuidade à apresentação, destacando a TDC − Transferência de Direito de Construir. Explicou que a TDC é uma indenização, mas que objetiva garantir o interesse coletivo.
- ✓ Cezar Augusto (Poder Público) colocou que esse instrumento é feito por meio de uma concessão pública e nunca de privado para privado. Ressaltou que os municípios devem regulamentar de acordo com as suas peculiaridades e O POT deverá trazer essa discussão para regulamentar.
- ✓ Noé Sérgio (IAB/PE) fez referência ao planejamento setorial, indagando como isso poderia ser aplicado nos procedimentos de planejamento da cidade. Citou áreas como: sítios históricos, regionais etc. Sugeriu que a legislação deveria contemplar essa questão.
- ✓ Sandra Nunes (Poder Público) enfatizou a necessidade de aproximar o planejamento da prática, pois alguns instrumentos já estão regulamentos, mas não foram aplicados ainda. Ressaltou uma questão colocada por Cezar Augusto (Poder Público) sobre a necessidade de quantificar o estoque de edificações que podem ser considerados.
- ✓ José Fernandes (Poder Público) retomou a apresentação relacionando os critérios de aplicação da TDC. Destacou que, com relação à politica de patrimônio, a TDC pode ser acessada para fins de preservação para os IEPs ou por imóveis específicos identificados nas ZEPHs.

St. Pal



- ✓ Noé Sérgio (IAB/PE) considerou que a vinculação do pagamento ao tipo de serviço para investimentos em IEPs pode facilitar o interesse do mercado por esse tipo de construção.
- ✓ José Fernandes (Poder Público) destacou os imóveis que podem receber a TDC (que atualmente se restringe ao bairro de Boa Viagem), sendo essa questão, alvo da revisão do Plano Diretor. Sobre os argumentos a serem utilizados pelo poder público para aplicar a outorga onerosa, explicou que o principal ônus cairá sobre o proprietário do terreno e não sobre o mercado imobiliário. Ressaltou a importância de destacar que aplicação dos instrumentos gera muito mais benefícios para a cidade do que perdas. Apresentou a sequência de procedimentos de operação, informando que deverá constar a análise da solicitação, o laudo do órgão interessado, a aprovação do projeto (se necessário), cálculo do potencial transferível, formalização das obrigações do imóvel exportador, emissão da certidão de potencial transferível, procedimentos de negociação, registro cartorial e publicidade da concessão de certificados. Informou que para aplicar o instrumento é importante a elaboração dos Planos Setoriais, do Plano de Drenagem e do Plano de Habitação de Interesse Social para identificação dos imóveis. Concluiu a apresentação, lembrando que no dia 13.12, na reunião da Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente, será apresentado o EIV. Fez uma síntese dos procedimentos já em execução, como os estudos de georreferenciamento, o estudo detalhado do zoneamento, as faixas de proteção de rios e as áreas non aedificandi, que subsidiará a revisão do POT. Falou da vinculação das bases urbanísticas tributárias, buscando identificar a possibilidade de aplicação dos instrumentos.
- ✓ Noé Sérgio (IAB/PE) ressaltou a importância de articular esse trabalho com as regionais do controle urbano. Observou que outra ação é a elaboração da planta genérica de valores, visando à ampliação das informações no ESIG. Destacou que é importante estabelecer a relação com os cartórios de imóveis. Salientou que encontrou um dono de cartório receptivo a contribuir com a identificação dos imóveis. Frisou que essa relação também deve se estabelecer com patrimônio da união. Informou que acha importante viabilizar a relação com os planos setoriais. Colocou um problema ocorrido em uma invasão ao passeio público na Rua do Imperador e perguntou se na próxima reunião do conselho da cidade a Câmara Técnica pode se colocar sobre o fato.
- ✓ Lorena Veloso (Poder Público) informou que essa denúncia já foi vista pela DPPC, mas que o problema persiste, pois a DPPC não tem poder de polícia, avalia que a SEMOC deva ser acionada.
- √ Fernando de Alcântara (Poder Público) reconheceu a seriedade do problema, mas acredita que deve se considerar a natureza da Câmara Técnica de parecer técnico e para esse caso, o conselho é que tem poder de deliberação.
- ✓ Sandra Nunes (Poder Público) colocou que levará o problema para instâncias superiores da secretaria.
- ✓ Cezar Augusto (Poder Público) questionou sobre o tipo de discussão que a Câmara Técnica deve fazer.

A- Pg



- ✓ Noé Sérgio (IAB/PE) expôs que o papel da Câmara seria provocar o conselho para que ele buscasse a articulação das instâncias competentes.
- ✓ Lorena Veloso (Poder Público) colocou que a situação está sendo vista e as diferentes instâncias estão sendo acionadas.
- ✓ Noé Sérgio (IAB/PE) sugeriu apresentar esse problema ao conselho como IAB e a Câmara Técnica no momento, pode informar sobre encaminhamentos tomados pela instituição.
- Marília Dantas (Poder Público) iniciou a apresentação sobre a TDC em relação ao IEP 16.284/97. Informou que segundo a lei do IEP, a TDC pode ser aplicada de forma conjunta a outros instrumentos. Exemplificou os imóveis modernistas da Rosa e Silva que podem receber a TDC. Lembrou que a lei do IEP permite que a TDC possa ser efetuada de forma monetária. Explicou que a lei do IEP faculta ao proprietário transferir o potencial construtivo do terreno onde se encontra o imóvel preservado para outro lote de sua propriedade ou de terceiros. Explicou que quando o imóvel é classificado como IEP, todo o terreno é considerado, contudo, esse potencial pode ser transferido para outro local. Explicou que para as ZEPHs, não se aplica a TDC e sim para imóveis isolados. Informou que a TDC pode ser trabalhada de forma fracionada. Exemplificou um imóvel que ocupa todo o terreno disponível, na Rua da Palma com a Rua das Flores (antiga Viana Leal), para aplicar a TDC todo o potencial construtivo pode ser levado para outra localidade. Ressaltou que para os IEPs que tem potencial construtivo, o proprietário pode utilizar o potencial, e não pode exportar, ressaltando que não está prevista na lei. Sobre a transferência parcial, pode haver aproveitamento no próprio local e outra parte via TDC. Colocou que a TDC deveria estar associada a um projeto de restauro, devendo-se estabelecer um termo de compromisso com o município até o habite-se. Ressaltou que esse instrumento não foi regulamentado.
- ✓ Sandra Nunes (Poder Público) perguntou se a SEFIM esta avaliando o cálculo financeiro, ressaltando que deva ser avaliado o potencial antes de chegar à secretaria.
- ✓ Marília Dantas (Poder Público) colocou que a solicitação passa antes na SEMOC.
- ✓ Maria Cecília (Poder Público) informou que existe um procedimento criado pela SEMOC para definir o cálculo financeiro.
- Marília Dantas (Poder Público) finalizou enfatizando que esses pontos devem ser alvo de discussão da Câmara Técnica.

4. E



Encaminhamentos:

- ✓ Não se agendou reunião da Câmara Técnica para o início de 2018.
- ✓ Lorena Veloso (Poder Público) informou que esta é a ultima reunião da Câmara Técnica e os encaminhamentos deverão constar as pautas sugeridas: morar no centro e desenvolvimento econômico e meio ambiente, para avaliar a situação dos imóveis desapropriados no bairro do Recife.

Conselheiros presentes:

NOME/INSTITUIÇÃO	ASSINATURA
Cezar Augusto (Poder Público)	M & Cheerbury
Fernando de Alcântara (Poder Público)	
Lorena Veloso (Poder Público)	& South
Maria Cecília Vargas (Poder Público)	
Noé Sérgio (IAB/PE)	
Sandra Nunes (Poder Público)	Cheves