CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE

29ª Reunião Conjunta da Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente, com a Câmara Técnica de Habitação e Regularização Fundiária do Conselho da Cidade do Recife

Local: PCR - 8º andar (Sala de Reunião da SEPLAGTD)
Data: 06 de dezembro de 2022
Horário: 09h30 às 12h20

Pauta:

- ✔ Aprovação da ata da reunião anterior;
- ✔ Regulamentação dos instrumentos Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Cota de Solidariedade;
- ✔ Atualização sobre o Programa Municipal de Locação Social;
- ✔ Informes;
- ✔ Encaminhamentos.

Participantes da Câmara Técnica:

- ✔ Dos Conselheiros do poder público presentes: Ana Cláudia Mota, Eliana Viana, Emília Avelino, José Fernandes, Mariana Asfora, Norah Neves.

- ✔ Dos Conselheiros representando o Empresariado: Sandro Guedes (ADEMI/PE).

- ✔ Dos Conselheiros de Entidades profissionais acadêmicas, de pesquisa e conselhos profissionais e ONGs: Bruno de Albuquerque (UFPE) e Cristinalva Quintino Lemos (CENDHEC).

- ✔ 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: João José da Silva (MLPC) e Vitor Araripe (D.U.).

- ✔ Dos técnicos da PCR e convidados: Ana Patrícia Uchôa (ICPS/SEPUL), Estevão Machado (ICPS/SEPUL), Natália Lúcia (MLB), Kleber Santos (MLB), Mônica Coelho (Apoio técnico Concidade), Giancarlo Costa (MLRT), Ana Beatriz Lucena (MDU/UFPE), Jéssica Yale da Cunha (ICPS/SEPUL), Maria Julia Menezes (SEHAB/PCR), Fernando de Alcântara (Apoio técnico Concidade), Tarciana Medeiros (Apoio técnico Concidade) e Simone Murua (SEPUL/PCR).

Tema da reunião

- ✔ Confirmado o quórum às 09h30, José Fernandes (Poder Público) deu boas-vindas aos conselheiros (as) e solicitou a aprovação de todos para que a reunião começasse pelo ponto de pauta da

apresentação de Norah Neves (Poder Público) sobre o Programa Municipal de Locação Social, pois ela teria que sair mais cedo para participar de outra reunião. Todos concordaram.

✔ Norah Neves (Poder Público) iniciou apresentando a atualização de informações sobre o Programa de Locação Social, que já foi apresentado na Câmara de Habitação. Iniciou explicando sobre as discussões da modelagem do Programa e que se trata da Primeira Parceria Público-Privada (PPP) do Brasil voltada à Locação Social. O objetivo é ofertar, no mínimo, 450 unidades habitacionais prioritariamente na área central da cidade, voltadas para famílias com renda máxima de três salários mínimos. Apresenta como novidade a Lei 18.967, que regulamenta a locação social e que ficou denominado no município como Programa Bom de Morar.

✔ Vitor Araripe (D.U.) perguntou sobre material para analisar o Programa, porque quer entender o cronograma para poder analisar, debater e sugerir.

✔ Norah Neves (Poder Público) informou que, assim que receber, o estudo da empresa contratada pela Caixa Econômica será publicizado. Esclareceu que antes da consulta pública terão reuniões da Câmara Técnica de Habitação e Regularização Fundiária sobre o tema.

✔ Sandro Guedes (ADEMI) explicou que é fundamental convidar alguns agentes do setor produtivo para construção da modelagem econômica, para que o setor possa contribuir para a viabilidade da execução do projeto.

✔ Norah Neves (Poder Público) reiterou que são importantes todas as considerações e esclarece que o desenvolvimento e a participação se dará a partir de 2023. Esclareceu que no governo federal não existe nenhum incentivo para fomentar a diminuição do déficit habitacional, mas a Prefeitura do Recife conseguiu recursos com empréstimo no BID para urbanização de áreas pobres . Disse que a PPP é um desafio para viabilizar soluções para o Recife. Esclareceu que a ideia da PPP é uma alternativa para o futuro. Recife foi escolhida como uma das 4 capitais para fazer esse projeto piloto e por isso todo esse esforço e alternativas apresentadas. Continuou apresentando o Programa de Locação Social e informou que o cronograma apresentado é mais institucional, juntamente com a Caixa Econômica e a empresa que fará os estudos. Tudo o que será apresentado será submetido à participação coletiva, para que depois possa ser publicado o edital para contratação das empresas que irão fazer os projetos.

✔ João José (MLPC) questionou como será tratado o idoso por causa do uso do termo "em idade adulta" no inciso IV do Art. 2º que trata das prioridades de atendimento.

✔ Norah Neves (Poder Público) informou que o idoso está representado no grupo prioritário da Lei 18.967 que institui o Programa Bom de Morar, no *"Art 16, inciso I - idoso(a) sozinho(a) ou casal de idosos(as)"*, conforme apresentado no slide.

- ✔ Vitor Araripe (D.U.) quis saber sobre a operacionalização do programa, perguntando se será definido o percentual de atendimento em relação ao déficit e a renda.

- ✔ Norah Neves (Poder Público) disse que isso não está estipulado e que será debatido. Esclareceu que a PPP é um piloto, que só terão 450 moradias. Reforçou que tem consciência que é muito pouco, que não resolverá o déficit habitacional, mas que é mais uma possibilidade de enfrentamento e que esse programa faz parte do PLHIS.

- ✔ Vitor Araripe (D.U.) se preocupou com o fato de se investir muita energia para construir um programa que atenderá a poucos, tendo em vista o grande déficit habitacional da cidade.

- ✔ Norah Neves (Poder Público) esclareceu que na lei tem a previsão de atendimento da faixa de renda tipo 1 e tipo 2, que poderá usar recurso do BID, por atuar em morros e áreas de risco. É um programa novo, Recife não tem essa experiência e está tentando como um projeto piloto, para ver se essa alternativa amplia a capacidade de atendimento às famílias.

- ✔ Vitor Araripe (D.U.) perguntou se para as 450 unidades já existe indicação de imóveis.

- ✔ Norah Neves (Poder Público) esclareceu que a prioridade da PPP são os IEIS, e imóveis e terrenos públicos priorizados para habitação social.

- ✔ Vitor Araripe (D.U.) informou sobre a ocupação Leonardo Cisneiros, que teve audiência no MPF e que a propriedade do INSS está em negociação para repassar para SPU. Informa sobre a recente ocupação do antigo Hotel Nassau e sugere que ele poderia ser sugerido entre os imóveis privados.

- ✔ Norah Neves (Poder Público) informou que não é tão simples como foi pensado o processo de arrecadação, pois existe muitos problemas de comprovação de propriedade/titularidade, que tem um rito demorado na justiça e que a política de habitação não pode esperar isso.

- ✔ Kleber Santos (Convidado) solicitou à coordenação o direito de fala, e sendo permitida, apresentou-se como Coordenador Nacional do MLB e registrou que é urgente a necessidade de resolução para enfrentar o déficit de habitação. Justificou que as ocupações são a única maneira para pressionar, pois o povo está sofrendo.

- ✔ Mariana Asfora (Poder Público) esclareceu que a ocupação dificulta a execução da política, inviabiliza a lógica do instrumento de arrecadação por abandono.

✔ Norah Neves (Poder Público) reforçou que a atual gestão tem investido em estudos e investimentos na política de habitação e se compromete em marcar uma Câmara Técnica de Habitação para discutir mais detalhadamente o assunto.

✔ Sandro Guedes (ADEMI) solicitou autorização para a apresentação de um vídeo sobre a execução do Programa Minha Casa Minha Vida/Programa Casa Verde e Amarela (todas as faixas) em capitais e regiões metropolitanas. Enfatizou como o Recife vem perdendo posição ao longo do tempo e questiona, a partir do levantamento de dados, sobre o poder aquisitivo das pessoas que moram em ZEIS. Pontuou que aluguéis nas ZEIS às vezes são mais altos do que as parcelas de financiamento de um imóvel. Já existem pesquisas sobre esse público que mostram sua capacidade para pagar e seu interesse, mas não existe oferta. O Recife é pequeno e tem que ter densidade alta. Reforçou que não se pode tratar as comunidades de Interesse Sociais como se não tivessem condições de morar em prédios de apartamentos sem elevador, pois a solução desse déficit é aumentar a densidade. Afirmou que se pode encarar isso, respeitando as particularidades do nosso território e propõe trabalhar junto com os movimentos, pois é possível eliminar o déficit em curto prazo.

✔ Vitor Araripe (D.U.) reforçou a importância da questão da renda, que é fundamental, e que o foco deveria ser a população de até dois salários mínimos, que é o público com maior déficit. Considerou que existem algumas distorções nos dados apresentados por Sandro Guedes (ADEMI), por causa da configuração diferente da nossa Região Metropolitana que tem municípios grandes. Recife é uma cidade pequena, os terrenos privados são caros e os terrenos públicos estão sendo leiloados de forma equivocada. Sugeriu suspender leilões de imóveis públicos, especialmente dos terrenos localizados no Pina, onde serão removidas mais de 1.000 famílias. Reforça que as ZEIS já são áreas densas e que se pode pensar na verticalização, mas de forma adequada às suas características. A questão das ZEIS e da Habitação de Interesse Social devem ser mais debatidas também em nível metropolitano.

✔ João José (MLPC) reforçou que precisamos melhorar o debate, em nosso contexto de Conselho, sobre as ZEIS e CIS. Lembrou que sempre pautou, nas 6 últimas Conferências da Cidade, a execução da Lei do PREZEIS, cuja operacionalidade não é levada a sério. O fato de morar na ZEIS não o impede de buscar imóveis em outras faixas. Precisamos fazer um debate maior, levando em consideração todos os dados. Reclamou do Governo Federal que priorizou apenas a construção de habitação para as faixas de 0 a 1 SM. Também mostrou o descontentamento com os leilões de imóveis públicos que serão direcionados para a iniciativa privada. Reforçou que o Conselho precisa debater mais isso, para que não sejam pegos de surpresa como o recente leilão de terrenos públicos no Pina.

✔ Bruno Lima (UFPE) reforçou que a questão da alta densidade não está associada à alta verticalização. Importante investir na requalificação de áreas densas, que tem sido deixado de lado. Como temos uma cidade diversa, é necessário investir na requalificação de áreas centrais, mas também no enfrentamento da questão da habitação com maior produção de unidades, repensando as tipologias e configurações que ainda são dos anos 70. O modelo que a PCR contratou já traz outros arranjos, mas que é importante olhar para a requalificação do território de forma mais ampla.

✔ Sandro Guedes (ADEMI) esclareceu que, analisando densidades, é possível se aumentar o coeficiente valorizando a mobilidade ativa e não os carros. Que para resolver as ZEIS precisa-se ajustar os coeficientes em outros locais. Citou o exemplo de que nas discussões do Plano Diretor, vereadores votaram contra o aumento de coeficiente em Casa Forte e Santo Amaro. Reforçou que os movimentos, a academia e o setor produtivo precisam caminhar para soluções práticas, que mesmo tendo objetivos diferentes, convergem em querer promover o bem estar, construindo comunidades multifuncionais. Exemplificou que a Caixa Econômica está mudando a lógica dos programas de habitação, pois antigamente não deixava construir áreas para comércio no térreo dos edifícios financiados.

✔ Ana Cláudia Mota (Poder Público) reforçou que o debate é importante, mas que é preciso avançar na pauta da reunião. Reforçou também que tem suas questões a apresentar em relação a quanto mais vulnerável a pessoa que for receber o imóvel, o padrão tem que ser o melhor, com menos possibilidade de manutenção, pois essa pessoa não terá condições de manter. Reforça que é uma pauta importante e que precisa ser discutida melhor em outro momento, porque a reunião precisa avançar para a próxima pauta.

✔ Concluídas as considerações sobre o tema da habitação, José Fernandes (Poder Público) passou ao ponto da aprovação da ata da reunião anterior e perguntou se haveria alguma correção ou observação sobre a minuta da ata enviada na convocatória da reunião.

✔ Tarciana Medeiros (Concidade) informou que João José (MLPC) e Sandro Guedes (ADEMI) enviaram suas considerações, mas que não houve tempo hábil para atualizar a ata. Então, José Fernandes (Poder Público) sugeriu que sejam feitas as referidas correções e na próxima reunião sejam recolhidas as assinaturas o que foi acatado.

✔ José Fernandes (Poder Público) passou para o ponto da pauta sobre a regulamentação dos instrumentos Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Cota de Solidariedade, iniciando com uma síntese do que foi debatido na reunião anterior da Câmara Técnica acerca da continuidade das regulamentações previstas no Plano de Ordenamento Territorial. Reforçou a importância do

espaço do Conselho da Cidade e das Câmaras Técnicas para os debates públicos apresentando a agenda de reuniões prevista para 2023. Em seguida abordou o EIV e sobre a Cota de Solidariedade, explicando seus conceitos. Apresentou um histórico de Leis que abordam a questão dos usos no Recife e a atenção especial àqueles que requerem análise especial pelo Poder Público: Usos Geradores de Incômodo à Vizinhança (APGI), Usos Geradores de Interferência no Tráfego e Empreendimentos de Impacto. Também apresentou detalhes de análise de cada instrumento. Registrou a presença na reunião de Ana Patrícia (Poder Público/ICPS), que coordena a elaboração das Orientações Prévias para Empreendimentos de Impacto - OPEI. Continuou trazendo mais informações sobre o conteúdo do EIV e de seu processo de análise.

✔ Vitor Araripe (D.U.) perguntou sobre o enquadramento dos empreendimentos de impacto, se será considerada a área construída total ou apenas a área privativa, e também se o Roteiro Básico para Elaboração do EIV proposto fará parte da Lei como anexo ou será disposto em outra normativa.

✔ José Fernandes (Poder Público) e Mariana Asfora (Poder Público) esclareceram que o enquadramento considera a área construída total e que a proposta é que o Roteiro seja publicado em um instrumento normativo próprio, para permitir sua atualização de forma mais ágil do que como anexo da Lei.

✔ José Fernandes (Poder Público) continuou esclarecendo que, na proposta, o EIV irá absorver as funções da OPEI no processo de aprovação dos empreendimentos de impacto. Reforçou que os documentos e o processo de análise serão disponibilizados para consulta pública no portal oficial da Prefeitura do Recife, com a possibilidade de realização de audiência mediante solicitação. Após isso, realizou apresentação sobre o instrumento da Cota de Solidariedade.

✔ João José (MLPC) perguntou se a Cota de Solidariedade será vinculada ao Fundo de Habitação de Interesse Social.

✔ Mariana Asfora (Poder Público) informou que os recursos da Cota de Solidariedade devem servir para fomentar a política pública de habitação. Quando o instrumento for operacionalizado, a preocupação será vinculá-lo ao tema da habitação e não à nomenclatura utilizada para definir a estrutura organizacional do poder público. Lembrou que esse momento é a primeira etapa do debate, onde foi trazido um panorama geral do que o instrumento aborda e que na próxima reunião já poderão discutir a partir da minuta do projeto de lei.

✔ Sandro Guedes (ADEMI) solicitou que a minuta seja disponibilizada 15 dias antes da reunião, para que possa participar da reunião com contribuições.

✔ Mariana Asfora (Poder Público) esclareceu que o debate vai ser retomado considerando a proposta já disponível no site do plano diretor, disponibilizada em 2019, e que a novidade é a inclusão da Cota de Solidariedade.

✔ Ana Cláudia Mota (Poder Público) preocupou-se com o aspecto de que todo empreendimento de impacto tenha que prestar a cota de solidariedade, o que pode travar a questão da sua realização.

✔ Mariana Asfora (Poder Público) esclareceu que essa questão precisará ser discutida, para que o instrumento seja viável, o que implica não tornar a aprovação do empreendimento de impacto impossível.

✔ Sandro Guedes (ADEMI) esclareceu que durante as discussões do EIV em 2018 foi debatido que o impacto do empreendimento tem que ser mitigado, compensado e potencializado. Lembra que o Memorial Justificativo de Empreendimento de Impacto e seu processo atual de aprovação já é um modelo robusto.

✔ Mariana Asfora (Poder Público) esclareceu que esse debate precisa ser ampliado com a incorporação da Cota de Solidariedade, que foi resultante de uma emenda ao Plano Diretor na Câmara dos Vereadores, que não havia sido incluída no projeto de lei original que foi encaminhado pois naquele momento não se tinha elementos suficientes para propor o instrumento.

✔ Bruno Lima (UFPE) perguntou se no corpo da lei será indicado o local ou a área específica para a prestação da cota de solidariedade em habitação.

✔ José Fernandes (Poder Público) explicou que a proposta é que o local seja definido a partir de anuência da Secretaria de Habitação em conformidade com a política de habitação do Município.

✔ Vitor Araripe (D.U.) demonstrou receio com a forma com que é discutido o impacto dos empreendimentos no CDU.

✔ Mariana Asfora (Poder Público) esclareceu que a lógica é avaliar se o local previsto suporta ou não o impacto do empreendimento e que ele só se instale cumprindo o que for acordado e validado no CDU.

- ✔ Sandro Guedes (ADEMI) demonstrou preocupação e esclareceu que quando o empreendimento chega no CDU já tem todos os projetos elaborados, e tem receio de que com o EIV esse rito possa não ser levado em consideração, prejudicando a aprovação do empreendimento.

- ✔ Emília Avelino (Poder Público) esclareceu que se os estudos conseguirem comprovar que o impacto é suportável o empreendimento será aprovado no CDU. A atribuição do CDU é clara: avaliar o impacto dos empreendimentos, não os parâmetros urbanísticos. O licenciamento é que verifica os parâmetros urbanísticos. O CCU avalia previamente e o que segue para CDU são sugestões de medidas de mitigação e que o CDU pode acatar ou não. Contudo, havendo modificações no projeto durante o processo de licenciamento, ele pode voltar para o CDU. Esclareceu também que a análise do EIV, com a ideia de suprimir a necessidade da OPEI, poderá diminuir o tempo de tramitação do processo e acredita que a proposta está bem calibrada.

- ✔ Ana Cláudia Mota (Poder Público) ressaltou a importância de se avaliar o impacto de empreendimentos em ZEIS. Reforçou que o ICPS deve observar esse aspecto no momento de elaboração das OPEI.

- ✔ Passando para o momento de informes, Sandro Guedes (ADEMI) registrou que recentemente foi realizado pela ADEMI um workshop sobre certificação verde, que foi produtivo e bem representado por várias áreas da sociedade, inclusive com participação de convidados do Conselho da Cidade como a Profa Danielle (UFPE). O evento resultará em um documento que será entregue ao poder público com observações e considerações.

- ✔ Após as falas, José Fernandes (Poder Público) agradeceu a participação de todos(as) e encerrou a reunião.

Encaminhamentos e Informes:

- ✔ Indicativo para agendamento de reunião da Câmara Técnica de Habitação e Regularização Fundiária para debater a pauta da Locação Social;
- ✔ Indicativo para agendamento de reunião da Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente no início de 2023, para continuidade do debate sobre a regulamentação do EIV e da Cota de Solidariedade, com a disponibilização da minuta do projeto de Lei com pelo menos 15 dias de antecedência para a reunião.

Conselheiros presentes:

CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE

29ª Reunião Conjunta da Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente, com a Câmara Técnica de Habitação e Regularização Fundiária do Conselho da Cidade do Recife

NOME/INSTITUIÇÃO	ASSINATURA
Ana Cláudia Mota (Poder Público - Suplente)	
Bruno de Albuquerque (UFPE)	
Cristinalva Quintino Lemos (CENDHEC)	
Eliana Viana (Poder Público - Titular)	
Emília Avelino (Poder Público - Titular)	
João José da Silva (MLPC)	
José Fernandes (Poder Público - Suplente)	
Mariana Asfora (Poder Público - Titular)	
Norah Neves (Poder Público - Suplente)	
Sandro Guedes (ADEMI/PE)	
Vitor Araripe (D.U.)	