

# Produção de HIS no Porto Maravilha: quantas moradias, onde e para quem?

Publicado em **julho 6, 2015**

Confira abaixo [artigo](#) de Ana Paula Soares, Mariana Werneck e Orlando Santos Junior, pesquisadores do Observatório das Metrôpoles (UFRJ) que vêm monitorando as obras de revitalização da região portuária do Rio de Janeiro (Porto Maravilha), no âmbito do projeto “[Estratégias e instrumentos de planejamento e regulação urbanística voltados à implementação do direito à moradia e à cidade no Brasil](#)”, do qual o observaSP também faz parte, juntamente com o Lehab, de Fortaleza.

A pesquisa da equipe do Rio de Janeiro tem como foco as obras do Projeto Porto Maravilha, mais especificamente, a avaliação das ações voltadas para a habitação de interesse social no porto e a forma como as famílias que já viviam na região estão participando do processo. Este artigo faz um balanço da segunda reunião temática do processo de elaboração do Plano de Habitação de Interesse Social do Porto (PHIS Porto), e discute a produção habitacional na área portuária. Boa leitura!



— Foto: Observatório das Metrôpoles

Por Ana Paula Soares Carvalho, Mariana Werneck e Orlando Santos Junior

No dia 25 de junho, quinta-feira passada, foi realizada a segunda reunião temática do processo de elaboração do Plano de Habitação de Interesse Social do Porto (PHIS Porto), dedicado a discussão da produção habitacional na área portuária. A equipe de pesquisa do Observatório das Metrôpoles Rio vem acompanhando este processo desde o início e produzindo informes semanais para o Boletim do Observatório. O registro das reuniões

Seguir

anteriores pode ser lido nas edições anteriores.

## Por um Plano de Habitação de Interesse Social no Porto Maravilha: que diagnóstico? Que participação?

Como na primeira, esta reunião também foi aberta pelo presidente Silva, que expôs as propostas da CDURP para o tema produção de uma apresentação cujo conteúdo compreendia os objetivos atualmente produzido e as metas para a produção de habitação no Porto Maravilha. Tomando como referência a exposição realizada, foram levantados questionamentos e várias questões em jogo.

### Os objetivos do PHIS Porto Maravilha

A primeira finalidade do plano seria responder à demanda atual. Logo de início, um problema: na reunião destinada à discussão do diagnóstico, não foram apresentadas várias informações primordiais para se determinar a demanda, tais como o mapeamento dos imóveis públicos e privados, vazios e subutilizados. Mas existe uma outra questão fundamental. De que demanda está se falando? A demanda atual, relativa ao déficit e à precariedade habitacional, levando-se em conta os moradores e às moradias atualmente existentes na área portuária? Ou essa demanda atual acrescida da demanda decorrente da projeção de aumento populacional na região? Em outras palavras, o plano da área portuária deve prever a produção de habitação de interesse social para o atendimento tanto da demanda atual como também para receber parte da população que se deseja atrair para a região, conforme prevê a operação urbana.

Já o segundo objetivo apresentado visa à captação de recursos do programa Minha Casa Minha Vida por meio de parcerias com o governo federal. Neste caso, apesar de ser interessante captar recursos federais, chama atenção o fato de não estarem sendo previstos recursos da operação urbana. Tendo em vista a Lei Complementar 101/2009, que afirma ser a promoção de Habitação de Interesse Social uma das principais diretrizes da operação urbana, é preciso que haja finalmente a definição de um percentual dos recursos da própria operação urbana para sua produção no Porto Maravilha. Isso se revela de extrema importância em um momento no qual o programa federal já sofre com a redução de recursos pela política de ajuste fiscal.

Por fim, foi proposto a produção de pequenos empreendimentos habitacionais, fugindo assim dos grandes conjuntos concentrados em um único espaço. Deve-se reconhecer a importância de este princípio ser incorporado ao plano, mas também é importante que se articule esse objetivo ao compromisso de estabelecer um percentual mínimo de produção habitacional pelos diversos setores da área da operação urbana.

### Instrumentos legais para o estímulo da produção habitacional

Na reunião, Alberto Silva também apontou instrumentos legais que já estão em vigor, além de alguns que tramitam na Câmara de Vereadores. Sua aplicação, ele afirma,

## Seguir “observaSP”

Obtenha todo post novo entregue na sua caixa de entrada.

Junte-se a 257 outros seguidores



Crie um site com WordPress.com

amplia as possibilidades de produção habitacional na área da operação urbana.

As leis já vigentes, que visam a incrementar a produção habitacional, são a Lei Ordinária 5.780/2014, e a Lei Complementar 143/2014. A primeira institui incentivos e benefícios fiscais, como a isenção de ITBI, IPTU e da Taxa de Coleta de Lixo (TCL), além do perdão do IPTU e da TCL atrasados, tanto para os imóveis residenciais existentes como para novas construções (incluindo aquelas com transformação de uso para uso residencial). A segunda, por sua vez, dispensa o atendimento de uma série de exigências construtivas em edificações destinadas ao uso residencial, como, por exemplo, a existência de garagens.

São leis que têm o objetivo de estimular a construção de unidades habitacionais na região, reforçando a intenção de atrair novos moradores para uma região com boa infraestrutura, mas pouco povoada. Contudo, nenhuma delas têm o sentido explícito de promover a habitação de interesse social, e também não alargam necessariamente a oferta de terrenos na zona portuária.

Mas a ampliação da oferta de terrenos pode avançar, segundo o presidente da CDURP, com a aprovação do Projeto de Lei 1396/2012. Seu texto prevê a adoção de: IPTU progressivo no tempo; parcelamento, edificação e utilização compulsória; e desapropriação com pagamento em títulos – instrumentos que têm como função penalizar a retenção ociosa de terrenos urbanos, forçando proprietários de imóveis não edificadas, subutilizados ou não utilizados a promover seu aproveitamento adequado. Já o Projeto de Lei Complementar 96/2015 visa instituir a aplicação do direito de superfície, que permite a transferência, gratuita ou onerosa, do direito de construir sem interferir, no entanto, no direito de propriedade do terreno. Desse modo, seriam possibilitadas a regularização de ocupações e a produção de habitação de interesse social, mas também a implantação de áreas verdes e espaços de convivência. Todos são instrumentos presentes no Estatuto das Cidades e previstos no Plano Diretor de 2011, mas ainda carentes de regulamentação.

Outro projeto de lei de destaque é o PLC 88/2014, o qual busca obrigar que, na construção de empreendimentos comerciais e de serviços de grande porte, seja doado ao Município ou uma parcela do terreno ou o valor correspondente a 10% do valor do terreno do empreendimento – doação destinada à produção de habitação de interesse social, construção de equipamentos públicos, melhorias do sistema viário e de transporte, entre outras obras de interesse público. Há ainda o PLC 85/2012, que tem como mote o incentivo ao aproveitamento de edificações tombadas ou preservadas, com a previsão, inclusive, de reconversão de edificações tombadas ou preservadas; e o PL 1395/2012, que visa instituir benefícios fiscais para a restauração, adaptação, completa recuperação e conclusão das obras de imóveis em péssimo estado de conservação ou com obras paralisadas em estágio de estrutura.

São todos projetos interessantes que podem vir a estimular a produção habitacional, mas não necessariamente de interesse social. Eles podem, inclusive, favorecer o mercado imobiliário ou estimular usos que não a moradia. Assim, é difícil pensar que as

leis e os projetos funcionem como uma base sólida para uma política efetiva de produção de habitação de interesse social, argumento que se fortalece na medida em que não são estipulados prazos ou determinadas explicitamente as áreas de sua aplicação. Nesse sentido, a aplicação de outro instrumento, as Áreas de Especial Interesse Social (AEISs) em terrenos vazios, é fundamental, muito embora ainda não haja a previsão de sua instituição no perímetro da operação urbana.

#### Levantamento da produção habitacional em curso e potencial

A apresentação da última quinta-feira divulgou ainda as iniciativas existentes para a produção de habitação de interesse social na área delimitada pelo Porto Maravilha. Segundo a CDURP, três ocupações organizadas da região contabilizam 256 unidades habitacionais. São elas: Quilombo da Gamboa, Mariana Criola e Chiquinha Gonzaga. Apesar de não receber aportes financeiros diretos provenientes da operação urbana, contam com o apoio institucional da Companhia, como garante Alberto Silva.

Quilombo da Gamboa, organizada pelos movimentos Central de Movimentos Populares (CMP) e União Nacional por Moradia Popular (UNMP), compreende 116 unidades habitacionais, 50 delas destinadas para famílias da antiga ocupação Quilombo das Guerreiras, extinta em 2014. Mariana Criola, por sua vez, é coordenada pelo Movimento Nacional de Luta por Moradia (MNLN), e contará com 60 unidades. O processo de consolidação de ambas as ocupações surgiu a partir de rodadas de negociação com a Superintendência de Patrimônio da União (SPU) e apresentação de projetos ainda em 2008, e seu financiamento será realizado pelo programa Minha Casa, Minha Vida Entidades. Já Chiquinha Gonzaga, ocupação que existe desde 2004, seria viabilizada pelo Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social para a execução de 80 unidades habitacionais, mas sofre problemas para ter acesso aos recursos.

Outras 476 unidades habitacionais já estão contratadas e terão aportes do Minha Casa, Minha Vida. 116 estão na Nabuco de Freitas, empreendimento que abrigará famílias removidas na Providência para a construção do teleférico. Outras 260 correspondem aos projetos para a Unilever e para a Silvino Montenegro – este último destinado para as famílias que já ocupam o terreno há mais de 20 anos. Finalmente, 100 unidades serão construídas na Rua Cardoso Marinho. Com exceção da Silvino Montenegro, cujo terreno é federal, os demais projetos foram viabilizados por meio da desapropriação de terrenos municipais.

Somados aos projetos conduzidos pelos movimentos de moradia, os empreendimentos totalizam 763 unidades de habitação de interesse social para o Porto Maravilha, e farão parte de uma meta de produção habitacional proporcionalmente assim dividida: 40% reservados para famílias com renda mensal de zero a três salários mínimos; 20% destinados a famílias com renda mensal de quatro a seis salários mínimos; outros 20% para projetos do Minha Casa, Minha Vida Entidades; e, finalmente, 20% designados para locação social.

A exposição ainda apontou o reconhecimento de 22 imóveis privados passíveis de desapropriação e destinação à produção de habitação de interesse social. Sem a

identificação dos proprietários em cartório, esses imóveis possibilitariam a produção de mais 213 unidades. Outros oito imóveis públicos – cinco pertencentes à União e três de propriedade do INSS – também foram detectados, e têm o potencial para a construção de mais 500 unidades habitacionais. Além disso, a CDURP afirmou que já foram gastos R\$ 10 mil em projetos e R\$ 9 milhões em desapropriações, valor que tende a subir na medida em que os proprietários contestarem na justiça.

Apesar de tais medidas constituírem um passo inicial fundamental, é preciso enfatizar que os números são ainda bastante tímidos: caso seja mantido o quadro apresentado pela reunião anterior, que indica uma demanda de somente 3.000 habitações de interesse social para toda a área, o número de unidades destinadas a famílias com renda mensal de zero a três salários mínimos limitar-se-á a apenas 1.200 apartamentos. Isso, vale lembrar, em uma região que, entre 2000 e 2010, sofreu – ao contrário do que se pensa – adensamento de uma população precarizada, marcada por um grande número de trabalhadores manuais. Os números também não são compatíveis com a projeção de aproximadamente 28 mil unidades habitacionais, que abrigarão mais 70 mil pessoas na região portuária.

Os terrenos já identificados também constituem uma parcela pequena dos imóveis disponíveis em toda a área da operação urbana, o que reflete a necessidade de produção de um quadro fundiário extenso e minucioso. Além disso, o alto valor já destinado às desapropriações, indica uma distorção na política de promoção à habitação de interesse social, na medida em que premia os proprietários, que então absorvem a mais-valia urbana, e drena recursos que poderiam ser efetivamente aplicados na execução dos projetos. A superação desse gargalo pode ser alcançada com a regulamentação dos instrumentos previstos pelo Estatuto das Cidades, o que vem sendo trabalhado pela Prefeitura, ainda que tardiamente. Finalmente, o alto custo dos terrenos, bem localizados, impõe desafios à promoção de habitação de interesse social por meio de recursos do Minha Casa, Minha Vida, priorizados até agora no Plano.

#### Algumas propostas para o PHIS Porto

Tendo em vista este cenário, parece fundamental garantir algumas propostas ao PHIS Porto:

- Um diagnóstico da situação habitacional que inclua: (a) o atual déficit habitacional, incluindo as situações de inadequação, (b) o levantamento dos terrenos e imóveis públicos e privados, com a indicação daqueles vazios e/ou subutilizados, e de seus respectivos proprietários, (c) o quadro atualizado dos licenciamentos aprovados na área, na vigência da operação urbana, (d) projetos de urbanização e desenhos de bairros já realizados em toda a área compreendida pela Operação Urbana Consorciada;
- A previsão de prazo para se elaborar, de forma participativa, um plano de urbanização para as duas áreas de especial interesse social, Morro da Providência e Pedra Lisa, conforme determinação do plano diretor, definindo-se o conteúdo mínimo que deve neles constar. A inclusão deste item é fundamental, tendo em vista que os planos de urbanização previstos no plano diretor também devem

- definir às áreas que poderão receber novas habitações nestas duas AEIS;
- A definição do número de moradias que serão construídas para contemplar o déficit e as necessidades habitacionais dos atuais moradores da área portuária;
  - A definição de um percentual mínimo de produção habitacional de interesse social no total de moradias previstas no crescimento populacional projetado pela operação urbana, de modo a garantir que o aumento de imóveis da região contemple majoritariamente a produção de habitação social, definindo-se, ao mesmo tempo, sua distribuição nos vários setores que compõe a operação urbana;
  - A demarcação dos terrenos e imóveis vazios como AEISs, a ser transformada em projeto de lei encaminhado pelo poder executivo à Câmara Municipal, para fins de produção de habitação de interesse social;
  - A destinação dos eventuais terrenos remanescentes das obras revitalização para habitação de interesse social;
  - A vinculação de recursos da operação urbana para a produção de habitação social, por meio da definição de um percentual de suas receitas destinado a esta finalidade, que, combinado com recursos provenientes da parceria com o governo federal por meio do Programa Minha Casa Minha Vida poderão viabilizar as ações e metas estabelecidas no PHIS Porto;

Por fim, propõe-se a realização de uma Conferência Municipal para discussão e deliberação do PHIS Porto. A realização de uma Conferência Municipal com esta finalidade, a ser realizada na própria área portuária, se constituiria em uma oportunidade efetiva de democratizar as discussões e o processo de elaboração do plano. Como apontamos no texto anterior, as reuniões têm reproduzido até o momento o formato das audiências públicas tradicionais, onde a participação se reduz às falas da plateia. Não existe um processo participativo efetivo de elaboração e deliberação do plano, que deve ser aprovado, segundo o decreto da Prefeitura Municipal, pelo Conselho Municipal do Fundo de Habitação de Interesse Social, vinculado à Secretaria Municipal de Habitação. Antes disso, o documento a ser elaborado pela CDURP, como resultado deste ciclo de reuniões, poderia se constituir em uma pré-proposta a ser debatida e deliberada na Conferência Municipal.

[Sobre estes anúncios](#)

## SHARE THIS:



Um blogueiro curtiu disso.

## RELACIONADO

[observaSP visita](#)

[comunidades](#)

[ameaçadas de remoção](#)

[em Fortaleza](#)

Em "Agenda"

[Operação Urbana](#)

[Bairros do Tamanduateí:](#)

[perigo à vista](#)

Em "Parcerias Público-

Privadas"

[Rede Cidade e Moradia](#)

[lança o livro "Minha](#)

[Casa... E a cidade?"](#)

Em "Direito à moradia"

Esse post foi publicado em [Direito à moradia](#), [Parcerias Público-Privadas](#) e marcado [AEISs](#), [Estatuto da Cidade](#), [habitação](#), [HIS](#), [moradia](#), [Observatório das Metrôpoles](#), [operação urbana](#), [plano diretor](#), [Porto Maravilha](#), [PPP](#), [Rio de Janeiro](#), [RJ](#) por [observasp](#). Guardar link permanente [<https://observasp.wordpress.com/2015/07/06/producao-de-his-no-porto-maravilha-quantas-moradias-onde-e-para-quem/>].

2 RESPOSTAS EM "PRODUÇÃO DE HIS NO PORTO MARAVILHA: QUANTAS MORADIAS, ONDE E PARA QUEM?"

Pingback: [O Porto Maravilha e a política de reabilitação de áreas centrais | blog da Raquel Rolnik](#)

Pingback: [O Porto Maravilha e a política de reabilitação de áreas centrais | Blog do Massa](#)

☺