

Regras de ocasião: Câmara deve votar hoje novas normas urbanísticas do Rio

A polêmica proposta da prefeitura de flexibilizar regras durante a pandemia pode chegar a um veredito final

Pedro Zuazo e Aline Macedo

28 de julho de 2020

[Link original](#)

RIO — Após uma série de idas e vindas na Câmara Municipal, a polêmica proposta da prefeitura de flexibilizar regras urbanísticas durante a pandemia pode chegar a um veredito final. Nesta segunda-feira, tiveram início as articulações entre vereadores que esperam colocar a pauta em votação ainda nesta terça. A movimentação começou depois que o presidente do Tribunal de Justiça, desembargador Claudio de Mello Tavares, [liberou, na sexta-feira, a tramitação do Projeto de Lei Complementar 174/2020](#), que estava suspensa por uma liminar.

Entre outros pontos, o Ministério Público estadual alegou, há duas semanas, que as medidas pretendidas pela prefeitura permitem a legalização de construções irregulares, o que poderia favorecer milícias que exploram negócios imobiliários clandestinos em comunidades do Rio.

Os vereadores já apresentaram oito emendas para reformar o projeto original, que deve ser analisado no fim da sessão plenária. A liminar que impedia o andamento da proposta, que já foi aprovada em primeira discussão, foi cassada. Mello Tavares observou, em sua decisão, que o projeto de lei impugnado não poderia ter “a constitucionalidade sob controle preventivo jurisdicional”.

A prefeitura alega como justificativa para as alterações no ordenamento da cidade a necessidade de melhorar a receita porque a situação financeira do município, que já não era boa, foi agravada com os gastos para combater a Covid-19. O texto que está no Legislativo carioca diz que as mudanças teriam caráter temporário, sem especificar um prazo.

“Se os vereadores aprovarem esse projeto de lei, estarão instituindo uma pandemia urbanística”

SONIA RABELLO

Professora do Lincoln Institute of Land Policy

Conhecido como Lei do Puxadinho, o projeto prevê que será possível, mediante pagamento de taxa, transformar apartamentos em salas comerciais, aumentar o tamanho de edifícios,

legalizar obras irregulares por meio da mais-valia, e até construir hotéis em terrenos acima de cem metros do nível do mar.

Arquitetos e urbanistas ouvidos pelo O Globo criticaram a falta de diálogo por parte da prefeitura e a ausência de estudos de impacto ambiental da medida.

— O projeto desconsidera os esforços feitos nas últimas décadas para ajustar as normas urbanísticas às características de cada bairro da cidade. É uma ofensa ao cidadão que cumpre as leis de uso e ocupação do solo. Contraria o Plano Diretor e até a Lei Orgânica do Município — avalia a ex-secretária municipal de Urbanismo do Rio Andrea Redondo.

'Carteirada', diz urbanista

Urbanista e ex-presidente do Instituto Rio Patrimônio da Humanidade, Washington Fajardo lembra que instituições técnicas do município desaprovam a proposta, por acreditarem que ela estimularia o aumento de irregularidades e da desigualdade. Fajardo vê uma "carteirada":

— Além de criar um ambiente de confusão institucional, esse projeto determina que quem pode pagar está livre para cometer atos irregulares e ilegais, do ponto de vista urbanístico. Quem não pode pagar está lascado.

O presidente da Câmara Comunitária da Barra da Tijuca, Delair Dumbrosck, reclama de uma "inoperância" da prefeitura.

— Antes de tomar esse tipo de providência, a Câmara deveria exigir que o Executivo trabalhasse melhor o orçamento e fizesse os investimentos necessários na infraestrutura — afirma.

Mas o mercado imobiliário acredita que a mudança pode dar fôlego aos negócios. Presidente da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário, Claudio Hermolin defende que as regras se tornem permanentes.

— Só com a mudança do Código de Obras, no ano passado, houve um aumento de 35% no número de licenças na cidade do Rio. Isso mostra que existe uma defasagem muito grande entre a legislação e a necessidade atual. O PLC 174, que é de curto prazo, tem pouco efeito para a indústria imobiliária, que funciona no médio e no longo — diz.

Mesmo com as emendas, os estudiosos não veem como o projeto, que tem um erro de origem, poderia ser salvo. O coordenador do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU/RJ), Lucas Faulhaber, é um deles:

— O principal problema é a falta de estudos de impacto, o que nenhuma emenda será capaz de reverter.

— Se os vereadores aprovarem esse projeto de lei, estarão instituindo uma pandemia urbanística — observa a jurista Sonia Rabello, professora do Lincoln Institute of LandPolicy, dos Estados Unidos.

Algumas emendas que serão apresentadas na segunda discussão do projeto prometem ser ainda mais controversas. Uma delas modifica o Artigo 9º, que permite o aumento de gabarito de acordo com a altura média dos edifícios de uma mesma quadra: na nova

redação, a regra exclui — do que muitos especialistas acreditam ser um vale-tudo — a Zona Sul, Barra e Recreio. A liberalidade só valerá para o resto da cidade. Outra emenda que será apresentada nesta terça-feira pretende revogar o artigo que previa o aumento da altura de edifícios construídos às margens de favelas.

Líder do bloco de apoio ao prefeito, Jorge Manaia (PP), argumenta que, para o Poder Executivo investir em infraestrutura, é preciso estimular a economia formal. Para ele, ao contrário do que pregam promotores de Justiça, o projeto é uma forma de combater grupos criminosos:

— Se não regularizar, essas terras serão ocupadas de qualquer forma. Na prática, a cidade continua adensando e crescendo sem esgotamento, acabando com sistemas lagunares e favorecendo a economia irregular, explorada por grupos paramilitares.

Secretaria defende ideia

Em nota, a Secretaria municipal de Urbanismo enfatiza que o projeto respeita todas as regras de proteção do ambiente natural, cultural e da paisagem. “Para uma construção ser legalizada, continuará precisando do crivo de órgãos como o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan), Instituto Estadual do Patrimônio Cultural (Inepac) e Instituto Rio Patrimônio da Humanidade (IRPH), bem como do Corpo de Bombeiros e das secretarias que fazem interface com o licenciamento”.

Na ação que suspendeu o trâmite da proposta, no dia 16, o Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente do MP argumentou que, além de beneficiar a milícia, o projeto não ouviu a sociedade civil, não foi antecedido de estudos de impacto e representa desvio de finalidade no uso dos recursos arrecadados para, por exemplo, cobrir o pagamento da folha do município.

O que o projeto prevê

Uso misto

O projeto prevê que prédios residenciais podem ter uso misto, ou seja, autoriza a conversão de apartamentos em salas comerciais mediante o pagamento de taxa. Além disso, o apartamento do zelador pode ser transformado em uma unidade autônoma.

Prédios mais altos

Outro artigo muda o cálculo do gabarito, a altura máxima permitida para as construções. Se houver prédios com gabarito superior ao definido pela atual legislação, será possível aplicar uma média de altura de acordo com os edifícios da mesma quadra.

Hotéis nos morros

O projeto também permite a construção de hotéis, asilos, sedes de empresas e representações diplomáticas acima da cota cem, ou seja em terrenos que estão na área demarcada como Zona Especial 1, ou seja, acima de 100 metros do nível do mar, nos morros e serras.

Nas comunidades

Em áreas próximas às comunidades, as chamadas Áreas de Especial Interesse Social, a prefeitura muda as regras de uso permitindo construções multifamiliares e mistas - comerciais e residenciais. Especificamente na área de planejamento 4, que inclui Barra, Recreio e Jacarepaguá, o projeto permite acréscimo de até três andares nas construções dessas áreas.

Hotéis podem virar prédios

O projeto também permite a transformação de hotéis em prédios de uso residencial ou misto. O texto exclui, no entanto, os hotéis situados na orla de Leme, Copacabana, Ipanema, Leblon, Vidigal, Barra e Recreio.

Puxadinho nas coberturas

A prefeitura também quer autorizar o acréscimo de um andar de cobertura em prédios com mais de três pavimentos.