



Observatório das Metrôpoles
Leitura Crítica da Pré-proposta de Plano de Habitação de Interesse Social do Porto Maravilha

Orlando Santos Junior (IPPUR/UFRJ)
Ana Paula Soares Carvalho (PUC-RJ)
Mariana Werneck (IPPUR/UFRJ)

A proposta representa o esforço da Prefeitura Municipal e da CDURP de elaborar um plano de habitação de interesse social para a área portuária, vinculada à Operação Urbana do Porto Maravilha. Do ponto de vista do conteúdo da proposta, percebe-se que esta buscou incorporar grande parte das propostas formuladas durante as reuniões de discussão do plano de habitação de interesse social promovidas pela CDURP. Do ponto de vista das diretrizes do Estatuto da Cidade e da promoção do direito à moradia, são grandes os avanços, cabendo destacar:

a) a adoção de quatro diretrizes específicas, a saber: (i) o atendimento prioritário para a população diretamente afetada pela Operação Urbana; (ii) a adoção de maior valor de subsídio para a construção de moradias para as faixas 1 e 2 do MCMV na área central da cidade; (iii) a flexibilização do tamanho e das características das unidades e empreendimentos; e (iv) a adoção de subsídio e/ou financiamento para a produção de unidades destinadas para Programa de Locação Social.

b) a proposta de uma plano de ação composto por seis programas, refletindo as reivindicações, demandas e propostas formuladas durante as rodadas de discussão do plano de habitação de interesse social: (i) Programa de Produção Habitacional; (ii) Programa de Locação Social; (iii) Programa de Melhorias Habitacionais; (iv) Programa de regularização fundiária; (v) Programa de provisão de equipamentos comunitários; (vi) Programa de inclusão sócio produtiva.

c) a definição das metas, também em sintonia com as discussões travadas durante as audiências públicas, a saber: (i) a produção de pelo menos 5.000 mil Unidades de Habitação de Interesse Social, (ii) a disponibilização de, no mínimo, 1.000 unidades de habitação de interesse social e 250 espaços comerciais para o Programa de Locação Social; (iii) o atendimento de pelo menos 2.500 imóveis de proprietários de baixa renda dentro da AEIU por meio do Programa de Melhorias Habitacionais; (iv) a elaboração e implementação dos Programa de Urbanização para as AEIS do Morro da Providência, São Diogo, Pedra Lisa e Moreira Pinto; e (v) o provimento de equipamentos de educação e saúde em consonância com o crescimento da população.

d) o estabelecimento de um programa de locação social, com o objetivo de ofertar imóveis para aluguel para famílias de baixa renda a preços subsidiados, voltado para trabalhadores com renda familiar mensal até 8 salários mínimos que trabalhem na área de abrangência do Programa, estudantes, agentes culturais e sociais, micro e pequenos empresários;. Tal

programa pode se constituir em uma iniciativa inovadora no Rio de Janeiro, no campo da habitação de interesse social.

e) a adoção da Cota Solidária de Habitação de Interesse Social na Área Central, determinando que a construção de empreendimentos habitacionais na cidade do Rio de Janeiro, acima de 300 unidades, esteja vinculada a construção de 20% do total produzido, de habitação de interesse social, em imóveis próprios da Prefeitura do Rio de Janeiro na área central da cidade.

f) A previsão da instituição de AEIS na Área Portuária em imóveis da União acordados entre SPU e CDURP para esta finalidade, em terrenos vazios e com dívidas tributárias estudados pelo programa Novas Alternativas/SMH para produção de HIS e em imóveis e terrenos de interesse da CDURP para permuta ou compra com a finalidade de servirem para o programa de Locação Social

g) A previsão da elaboração dos planos de urbanização das AEIS dda Pedra Lisa e a previsão de instituição da AEIS de São Diogo e Moreira Pinto.

Cabe ressaltar que, apesar dos avanços indicados, ainda existem algumas lacunas e/ou limitações que precisam ser enfrentadas ou superadas, entre as quais cabe destacar:

(i) apesar do diagnóstico trazer muitos dados sobre a área portuária, faltou uma análise dos dados apresentados, dos gráficos e dos mapas. Também falta um detalhamento maior dos empreendimentos já construídos e previstos dentro do projeto do Porto, bem como uma maior articulação (na forma de um mapa, por exemplo), das informações sobre os empreendimentos em curso e dos imóveis previstos para habitação de interesse social.

(ii) segundo o documento, a definição das metas visou atender à demanda imediata, representada pela população originalmente residente na AEIU objeto da Operação Urbana Consorciada da Região Portuária do Rio de Janeiro e permitir a oferta de moradia para parte da população de baixa renda que trabalha no centro da cidade do Rio de Janeiro. Tal meta estaria em sintonia com o objetivo prioritário de atender a população atualmente residente na área portuária. Mesmo concordando com a importância e a legitimidade desta prioridade, cabe reconhecer que esta meta não responde plenamente aos objetivos da operação urbana, que prevê o crescimento da população da zona portuária e a oferta de habitação de interesse social para os futuros moradores. Neste sentido, mesmo sem definir uma meta concreta, sugere-se a adoção de uma diretriz, prevendo a promoção da produção de habitação de interesse social, por meio do monitoramento da produção habitacional total na área portuária, e a definição de um percentual de produção de habitação social em relação a produção habitacional total para região portuária, e a vinculação da cota de solidariedade a este objetivo.

(iii) no que se refere à participação social, os mecanismos propostos parecem frágeis para acompanhar o processo de implementação do plano de interesse social da área portuária, fundados no Conselho Local de Segurança Pública, em reunião com Segmentos Sociais, em fóruns participativos e no plano de comunicação. Recomenda-se a instituição de um fórum institucionalizado com a participação da população e das organizações sociais com este objetivo.

(iv) no detalhamento das ações, a seleção das famílias inscritas no cadastro único ainda não tem prazos e recursos definidos

(v) o levantamento fundiário da região, aponta o potencial de provisão de 3771 UH dentro do programa de Provisão de Habitação de Interesse Social, o que ainda é insuficiente para atender a meta estabelecida no plano, de 5000 unidades. Desta forma, mesmo sem haver a identificação das demais unidades, é preciso estabelecer estratégias e prazo para o alcance da meta proposta. Da mesma forma, o documento ainda não apresenta o balanço preliminar do levantamento dos imóveis da União a serem destinados ao Programa de Provisão de HIS, que está em elaboração.

(vi) Estranhamente, no detalhamento das ações, não foi prevista a elaboração do plano de urbanização do Morro da Providência, ficando confuso o detalhamento desta meta.

(vii) Na questão da cota solidária, uma questão diz respeito ao tamanho dos empreendimentos nos quais incide a cota. Na pré-proposta, a cota incide em empreendimentos com mais de 300 unidades. Não seria interessante reduzir para empreendimentos com mais de 200 unidades?

(viii) No ponto sobre a regularização fundiária, é importante prever melhor as ações práticas, delineando melhor do que será feito nesse sentido (mapeamento dos imóveis, estabelecimento de parcerias com o iterj, defensoria pública, organizações da sociedade civil, etc.)

(ix) Não foi possível identificar com muita precisão, mas parece que toda produção de habitação de interesse social está distribuída na Área de Proteção do Ambiente Cultural dos Bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo – APAC SAGAS, não incidindo nas áreas com maior potencial construtivo, de interesse do mercado imobiliário.

(x) É importante que as metas sejam expressas em um cronograma com definição de prazos e fontes de recursos que permitirão o alcance das mesmas. Muitas ações não estão detalhadas, como por exemplo a proposta de aluguel social. É fundamental dar prazo para estas ações serem detalhadas. As fontes de recursos ainda estão definidas genericamente como Tesouro Municipal, Federal (MCMV), contrapartidas privadas oriundas das obrigações de empreendimentos imobiliários e recursos oriundos da Operação Urbana Porto Maravilha, mas seria interessante se prever o montante de cada uma dessas fontes.

Por fim, cabe registrar que apesar dos limites indicados, o plano apresentado representa um avanço e apresenta o potencial de ser uma experiência inovadora na Cidade do Rio de Janeiro, depois de ser discutido e aprovado na Conferência Municipal organizada com este objetivo.