

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL - RJ

Processo nº: 0158324-22.2019.8.19.0001

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, por meio do Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente - GAEMA, nos autos do processo em referência, vem diante do despacho à fl. 292 e da petição de fl. 339, apresentar a prova documental suplementar, consistente na Informação Técnica GATE n. 948/2020.

Em resumo, em suas conclusões o GATE confirme a constatação de que, para que seja alcançada a meta de pelo menos 50% de uso residencial ao final da operação urbana (equilíbrio ideal de usos), as obrigações previstas na Cláusula 1.8 do 1º Termo Aditivo podem ser cumpridas mediante adoção das seguintes medidas:

- (a) Consolidação do diagnóstico da situação atual;
- (b) Definição de metodologia para o estabelecimento de metas progressivas;
- (c) Definição de metodologia para a elaboração de avaliações de aferição do equilíbrio dos usos (monitoramento das metas);
- (d) Definição de metas progressivas para alcançar o equilíbrio dos usos (50% não residencial e 50% residencial);
- (e) Definição de parâmetros para o estabelecimento dos marcos para a elaboração das 5 (cinco) avaliações de aferição do equilíbrio dos usos;
- (f) Definição de medidas administrativas em potencial para correção/garantia do equilíbrio dos usos (eg. restrição de licenciamento, afetação de áreas).

E prossegue a técnica pericial concluindo que, “quando o mercado reaquecer, havendo a necessidade de correções, os responsáveis pelo projeto terão à sua disposição, prontamente, elementos consistentes para auxiliar o processo de tomada de decisão e definir as estratégias e ações mais adequadas para se atingir as metas estabelecidas e, finalmente, para cumprir efetivamente todas as obrigações assumidas: (g) Elaboração de, pelo menos 5, (cinco) avaliações de aferição do equilíbrio dos usos; (h) Aplicação de medidas administrativas para correção/garantia do equilíbrio dos usos (eg. restrição de licenciamento, afetação de áreas).”

Quer dizer, não se está aqui a negar os revezes sentidos pela economia nacional, agravados em parte, como é de notória constatação, pela pandemia do COVID-19. Todavia, entende o Ministério Público que o ente público não pode se escudar no argumento do infortúnio econômico para se esquivar ao cumprimento das obrigações por ele próprio pactuadas.

Veja-se que, conforme destacado pelo GATE, a elaboração de um *diagnóstico* fiel, que confira a real noção da escalada dos usos na região, é salutar para municiar o ente público do cabedal necessário à elaboração de uma *metodologia* que permita a elaboração das metas progressivas e das avaliações de equilíbrio dos usos.

Mas não é só.

Alega o Município, em sua petição de fls. 341/342, que não se pode obrigar um particular a comprar um imóvel, mesmo quando o projeto esteja no bojo de uma política pública de recuperação de uma área da cidade, já que o mercado é livre e ainda vivemos em uma democracia. Deveras, a afirmação se revela absolutamente correta. Todavia, não estamos aqui a demandar intervenção coativa no patrimônio particular, mas que seja o ente público obrigado a adotar políticas públicas e incentivos (*nudges*) *satisfatórios*, porquanto as medidas até então implementadas se terem revelado *insuficientes* para o atingimento daquilo a que se comprometeu o ente público no termo de acordo.

Importa destacar que o ideal de equilíbrio de usos pode vir a ser implementado de diversas maneiras, não sendo o objetivo do parquet eleger a política que será encampada pelo ente público. No entanto, é importante lançar luzes sobre o fato de que o equilíbrio pretendido não se faz apenas com a construção de empreendimentos privados residenciais. A sua vinda, naturalmente, é bem vinda, no entanto, há maneiras outras de implementar usos residenciais na região.

Por exemplo, o Município do Rio de Janeiro poderia ele próprio adotar medidas no sentido de construir habitação de interesse social na região da OUC. Inclusive, o Município do Rio de Janeiro comprometeu-se perante à União a elaborar um Plano de Habitação de Interesse Social do Porto Maravilha, como condição ao recebimento de recursos federais para o financiamento de moradias de interesse social na região.

A obrigação de elaboração do PHIS da OUC fora concebida como uma contrapartida social ao investimento público advindo do Fundo do FGTS para a operação urbana consorciada, em atendimento à Instrução Normativa 33/2014 do Ministério das Cidades. A obrigação de elaboração do PHIS do Porto Maravilha decorreu do item 08 das Disposições Transitórias da IN 33/2014, como condicionante para a aprovação/liberação de novos aportes financeiros para a OUC pelo FGTS:

“8.2. Novos aportes financeiros relativos às operações de que trata o item 8.1 ficam sujeitos à formalização de compromisso da Prefeitura Municipal responsável pela implementação da Operação Urbana Consorciada que lastreia a operação, em elaborar, de forma participativa, Plano de Habitação de Interesse Social para a área da Operação Urbana Consorciada, contendo, no mínimo:

- I - Quantificação e qualificação da demanda por habitação na área da OUC (necessidades habitacionais), com foco na habitação de interesse social;*
- II - Levantamento de áreas e imóveis disponíveis para provisão de HIS;*

III - Indicação de ações e estratégias para oferta habitacional em formatos variados, visando o atendimento ao passivo existente e à demanda projetada ao final da operação;

IV - indicação de áreas e/ou imóveis para instituição de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) bem como demais medidas para proporcionar a permanência da população de baixa renda na área da OUC

8.2.1 O Plano de Habitação de Interesse Social deverá ser elaborado de forma participativa em até 6 (seis) meses da aprovação do novo aporte e deverá conter indicação de compromissos, responsabilidades e prazos para sua implementação.

8.2.2 As intervenções constantes do Plano de Habitação de Interesse Social deverão obedecer, no que couber, as Portarias nº 21/2014 e nº 317/2013.

8.2.3 O monitoramento das ações relativas à elaboração e implementação do Plano de Habitação de Interesse Social deverá ser feito na forma indicada no item 7.1.3 desta Instrução Normativa.”

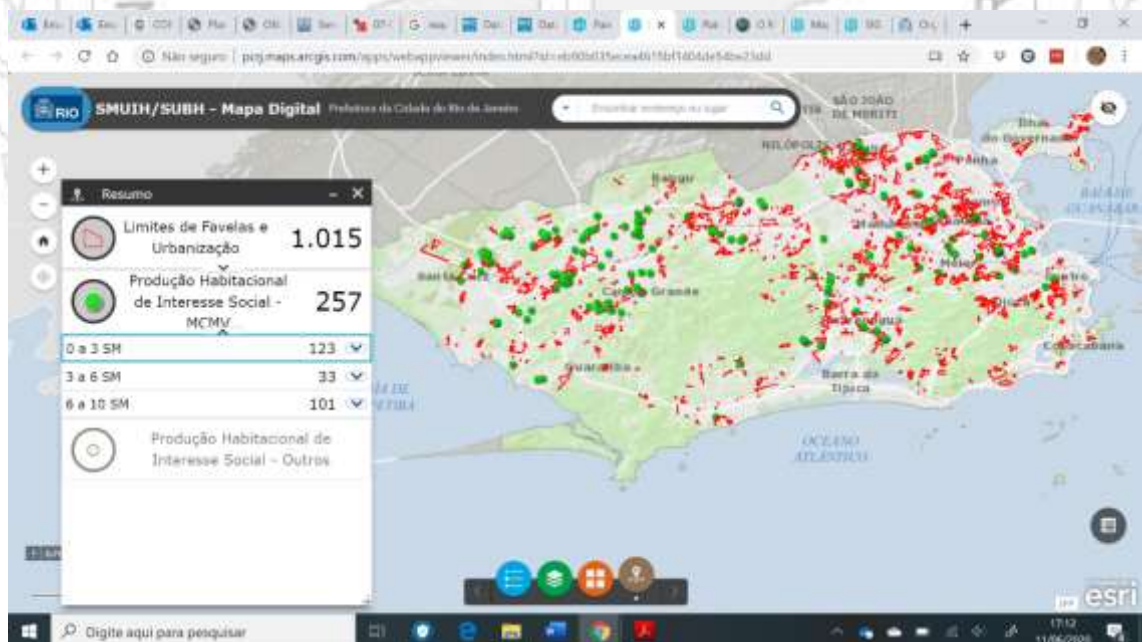
O PHIS pedido pela Instrução Normativa foi então elaborado em 2015, não havendo, porém, notícia de que tenha sido implementado em alguma medida. Em julho de 2017, o Município do Rio de Janeiro propôs modificação no Plano, apresentando ao Ministério das Cidades uma Versão Preliminar de Revisão do Plano de Ação do Plano de Habitação de Interesse Social do Porto Maravilha, onde previu a redução de diversas das metas do Plano original, justificando a revisão em razão da crise econômica, que teria frustrado a arrecadação com a venda dos CEPACs. No entanto, não houve aprovação da referida versão preliminar pelo Ministério das Cidades, sendo certo que desde então a política pública em questão restou, ao que tudo indica, paralisada.

Noutro giro, é de se chamar atenção também para a publicação da **LEI COMPLEMENTAR Nº 201, DE 29 DE MAIO DE 2019**, que regulamentou o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social para a Cidade do Rio de Janeiro, estabelecendo-lhe os princípios e diretrizes aplicáveis, além de seu conteúdo mínimo (art. 7º, da LC 201/19). Fora isso, o art. 1º da Lei Complementar 201/19 alterou o art. 200, parágrafo único, do Plano Diretor (LC 111/11), *para dispor que o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social deverá ser publicado até trezentos e*

sessenta dias após a regulamentação do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.

Todavia, até o presente momento não há notícia de que tenha sido editado o tal PMHIS pedido pela lei. Em pesquisas na internet, foi encontrada a informação de que a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro criou, através do Decreto 46.133/2019, um Grupo de Trabalho para a elaboração do Plano de Habitação. No entanto, nenhuma informação foi encontrada quanto à existência do plano em si.

Também em buscas da internet, foi localizado no site do Instituto Pereira Passos - IPP um mapa georreferenciado dos empreendimentos de habitação de interesse social do programa minha casa minha vida realizados no Município do rio de Janeiro. O mapa pode ser acessado no seguinte endereço: <http://pcrj.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=eb90b035ecea4615bf1404de54be23dd>.



A análise do mapa retrata que há poucos empreendimentos na região do centro da cidade, sendo que aparentemente nenhum deles foi executado na região do porto maravilha. Quer dizer, claro está que, da mesma forma que não

existem incentivos e medidas administrativas adequadas ao atingimento do equilíbrio dos usos, não há um engajamento do MRJ e da CDURP no que concerne à produção de habitação social na região do porto.

Mas não é só.

Também na contramão do alcance do ideal do equilíbrio de usos, o Município do Rio de Janeiro aprovou recentemente a Lei 6.737/2020, a qual suspendeu, para o exercício financeiro de 2020, a vinculação de todas as receitas de fundos instituídos por leis municipais. Sem prejuízo, no intuito de regulamentar a Lei 6.737/2020, foi editado o DECRETO RIO Nº 47.393 DE 29 DE ABRIL DE 2020. O art. 2º do Decreto, indo além do que estabelece a Lei, previu não só a suspensão das vinculações instituídas por legislações municipais, mas também a desvinculação dos superávits financeiros de exercícios anteriores.

Portanto, em razão da lei acima mencionada e de seu decreto regulamentar, todos os recursos porventura existentes no Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social-FMHIS, criado pela Lei 4.463, de 10 de janeiro de 2007, foram desvinculados para finalidades outras, que não a habitação. Ou seja, de uma só vez, o Município do Rio de Janeiro solapou as bases financeiras de toda sorte de política pública vocacionada à concretização da mais variada gama de direitos fundamentais, como por exemplo, a política pública de habitação.

Enfim, as digressões acima expostas servem apenas para demonstrar que o Município do Rio de Janeiro e a CDURP dispunham de variados instrumentos que poderiam estar sendo implementados com vistas ao atingimento do equilíbrio dos usos na região. No entanto, os ora executados quedaram-se inertes em suas missões, albergando-se confortavelmente no argumento da crise econômica.

Repise-se que não se desconhece o fato da crise. Todavia, na linha do argumentado, a crise não pode servir de justificativa para a inação, mormente quanto àquelas obrigações que sequer demandam gastos expressivos, como por

exemplo, a elaboração de diagnóstico atualizado e metodologia que sirva de norte para a elaboração e implementação de políticas públicas e medidas administrativas.

Conforme já destacado na réplica, sequer sabemos em que pé se encontra atualmente o equilíbrio dos usos da região, já que o Município não vem realizando o diagnóstico com relação ao qual se comprometeu. Veja-se que, além de o mapa de usos aparentemente não indicar o uso de todas as construções, o sítio eletrônico do empreendimento não veicula um indicador dos percentuais de cada tipo de utilização (por exemplo, não há em nenhum local a informação de quantos por cento da Área de Especial Interesse Urbanístico - AEIU do Porto estão comprometidos com uso residencial e não residencial).

Afora isso, não percamos de vista que o ente público tem ao seu dispor, em razão da legislação urbanística vigente, diversos instrumentos indutores da função social da propriedade urbana, podendo ser mencionado o art. 37 do Plano Diretor vigente. No entanto, conforme já largamente exposto e por todos sabido, o poder público municipal omite-se, preferindo aguardar passivamente que o mercado imobiliário, graciosamente, abra mão de empreendimentos mais lucrativos em prol dos usos equilibrados. Ora, Exa., com a devida vênia, parece mais do que claro que a ausência de regulação no setor nos conduzirá a inefetividade da meta do equilíbrio.

Ante todo o exposto, pugna o parquet por que seja rejeitada a impugnação ao cumprimento de sentença, declarando-se a mora dos executados, assim obrigando-os ao cumprimento das cláusulas, sob pena de multa a ser fixada por este juízo, com fulcro no art. 537 do CPC vigente.

Rio de Janeiro, 18 de setembro de 2020.

Glauca Rodrigues Torres De Oliveira Mello

Promotora de Justiça

Mat. 7829