

Cidades

CENTRO DA CAPITAL Prefeitura começa esta semana a vistoriar 22 imóveis do Bairro do Recife

MARGARETTE ANDREA
margarettea@gmail.com

Ainda esta semana, uma equipe técnica da Prefeitura do Recife deverá começar a vistoria de 22 imóveis do Bairro do Recife, no Centro, para comprovar se estão abandonados, como aparentam, a fim de embasar um processo administrativo para arrecadação desses bens como patrimônio do município. Juntos, eles devem cerca de R\$ 6 milhões em Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). E, caso os proprietários não assumam compromisso de recuperá-los e pagar a dívida, irão perdê-los. A medida foi regulamentada pelo Decreto do Executivo de Nº 31.671, do último dia 10. E vem gerando um misto de comemoração e desconfiança entre representantes de movimentos sociais, arquitetos e urbanistas. Eles entendem que a iniciativa torna mais palpável a implantação de moradias sociais no Centro, que tanto reivindicam, e preservação do patrimônio, mas temem que o município priorize o fator econômico, sobretudo por ter escolhido o Recife Antigo para iniciar esse processo.

Pelo decreto, qualquer imóvel urbano em comprovado estado de abandono e com cinco anos de débito de IPTU pode ser objeto de processo. No Bairro do Recife, já foi realizado um levantamento inicial, mas só a avaliação que começa agora comprovará o aparente abandono. Serão feitas fotos, vídeos e entrevistas com os vizinhos para produção de relatórios sobre as condições das propriedades. "Este ano devemos concluir esses 22, mas depositamos para o centro expandido, há muitos em São José, Santo Antônio e Boa Vista", destaca o secretário de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente, Bruno Schwambach.

Segundo ele, o Recife Antigo – tombado nas esferas federal e municipal e, portanto, com limitações para reformas – foi escolhido por sua importância para a cidade, seu desenvolvimento e por ser um território pequeno (são 385 imóveis), o que facilita o trabalho. Além disso, já se negocia com o BNDES uma linha de financiamento para recuperação dos imóveis do bairro, que pode ser usado pelos proprietários. "O Porto Digital, há 18 anos no local, já reformou quase cem mil metros quadrados, mas se conseguimos essa linha de crédito vamos ver uma transformação urbana no bairro", declara.

Mas o proprietário terá 30 dias para contestar o processo. "Ele pode assumir que vai fazer a recuperação, pagar a dívida e assinar um termo de ajuste de conduta (TAC) e o processo encerra ali. Se não apresentar nada, ou não cumprir o acordado, o município declara sua posse e três anos depois ele é incorporado ao patrimônio da prefeitura", esclarece Schwambach. Com a posse, a prefeitura já pode dar novo destino aos imóveis.

"Pode ser para órgão da própria prefeitura, habitação, instituição sem fins lucrativos favorável ao empreendedorismo social ou econômico. Empresa com fins lucrativos não pode", pontua Schwambach. Mas, após os três anos o decreto possibilita a alienação. "Incorporado ao patrimônio, o município pode fazer o que bem entender. Mas tudo depende do planejamento urbano previsto para cada área".

A falta de amarração nas possibilidades de uso preocupa urbanistas, arquitetos e ativistas sociais. "O Bairro do Recife é onde mais se precisa dar uma destinação que equilibre a uniformidade de usos. E temos um problema mais urgente de preservação no bairro da Boa Vista e um potencial habitacional no de Santo Antônio", diz o professor da Universidade Federal Rural de Pernambuco (UFRPE) e membro do coletivo A Cidade Somos Nós e do Direitos Urbanos Leonardo Cisneiros.

"O decreto é um passo importante, que já deveria ter sido dado há muito tempo. E o estímulo ao uso como o do Porto Digital é legítimo, mas não pode ser só isso, a questão de moradia social tem que ser priorizada", defende a diretoria executiva nacional da Organização não-governamental Habitat para a Humanidade, Socorro Leite, que também cobra solução para prédios ocupados. Conforme estudo recente da entidade, há 42 imóveis desocupados no bairro de Santo Antônio, com espaço para 2.106 moradias. Um deles, o edifício SulAmérica, virou casa para 200 pessoas, em março, com a Ocupação Mariéle. Ele estava sem uso desde 1995 e com dívida de R\$ 1,5 milhão de IPTU.

O presidente do Instituto de Arquitetos do Brasil em Pernambuco (IAB-PE), Roberto Ghione, também acha a medida necessária e tardia. "É preciso considerar o conceito de função social. O imóvel é particular, mas a cidade é de todos e ele estando abandonado é risco de desabamento, incêndio, ratos, cupins. Além disso, o Centro tem toda uma infraestrutura subutilizada", defende. O vice-presidente do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU-PE), Tomás Lapa, reforça: "Em qualquer área a prioridade será sempre habitação, que é o sustentáculo da vida urbana".



3 anos Risco 3

É o tempo que o prédio de sete andares, nº 88 da Rua da Guia, foi alvo de ação judicial para recuperação

foi a classificação do edifício, em 2015, o que significa "muito alto". Houve dificuldade de localizar donos

Prédios devem juntos cerca de R\$ 6 milhões em IPTU. Caso donos não assumam compromisso de pagar a dívida, irão perdê-los

Dureza para tirar cara de abandono



DÚVIDAS Decisão da Prefeitura do Recife vem gerando um misto de comemoração e desconfiança entre representantes de movimentos sociais, arquitetos e urbanistas. Eles torcem para que a iniciativa viabilize a implantação de moradias sociais no Centro, mas desconfiam que o município priorize o fator econômico, sobretudo por ter escolhido o Recife Antigo para iniciar o processo

Cidades



FOTOS: BOBBY FABISAK/JC (2) / IMA GEM

DECRETO DO EXECUTIVO MUNICIPAL Qualquer imóvel urbano em comprovado estado de abandono e com cinco anos de débito de Imposto Predial e Territorial Urbano pode ser objeto de processo. No Bairro do Recife, já foi realizado um levantamento inicial, mas só a avaliação que começa agora poderá comprovar o aparente abandono



“O nosso objetivo é a reforma desses prédios, de preferência que não passe nem na mão da prefeitura. Ideal é que o proprietário faça isso. O que a gente não quer é imóvel abandonado”, diz o secretário Bruno Schwambach



“É importante tanto para a questão da moradia social quanto para preservação do patrimônio, mas precisa ter uma maior amarração na destinação desses imóveis e participação da sociedade na discussão”, defende o ativista Leonardo Cisneros

Plano diretor levanta discussão polêmica

A questão dos imóveis abandonados será tema de discussão em uma das oito oficinas temáticas de revisão do Plano Diretor do Recife (PDR), nova etapa que começa amanhã. Na próxima quinta, o tema será *Propriedade Imobiliária, Função Social e Financiamento Urbano*. O encontro acontece das 13h30 às 20h, no Senac do Espinheiro, Zona Norte, e tem inscrição prévia. O processo, que deve ser concluído em dezembro, faz parte de um conjunto maior de atualizações e regulamentações denominado Plano de Ordenamento Territorial (POT), que segue em debate até agosto de 2019.

“A definição dos usos mais adequados para esses imóveis arrecadados acontecerá nesses debates que estamos travando”, explica o secretário de Planejamento Urbano, Antônio Alexandre. “Ou seja, quando fomos avaliar cada caso vamos olhar para o que diz o Plano Diretor e demais instrumentos urbanísticos em construção. Portanto, haverá plena participação social”, garante.

O gestor explica que a secretaria não integra a comissão responsável pelos processos administrativos de arrecadação porque essa não é sua função. Mas como o tema de moradias sociais no Centro já vinha sendo discutido com a pasta, muita gente estranhou o fato de ela não estar citada no decreto. “Existem várias etapas. Nós teremos que encontrar as melhores formas e mecanismos para utilizar o decreto.”

A recuperação dos imóveis dependerá de parceiros interessados no seu uso. Antônio Alexandre salienta que o Forto Digital é um dos principais âncoras no processo de recuperação do Centro, mas é preciso promover a diversidade, com base nos interesses do município, destacando a economia criativa, cultura e turismo. “Tem que ter moradia na área central, só não se no Bairro do Recife, já que o valor do metro quadrado é muito alto e o subsídio teria que ser muito forte. Mas nos bairros de Santo Antônio e São José temos que atrair pessoas”, declara. Hoje, o déficit habitacional do Recife é estimado em cerca de 60 mil moradias.

Assunto está entre as oficinas temáticas e será debatido na quinta, das 13h30 às 20h, no Senac do Espinheiro, e é preciso fazer inscrição prévia

Tanto Alexandre quanto Bruno Schwambach lembram que o decreto de arrecadação é mais um instrumento que pode coibir a especulação imobiliária e deve se associar a outros. “Ele regulamenta a Lei Federal Nº 14.465/2017, que trata da regularização fundiária, e permite uma solução administrativa. Mas no ano passado entramos com ação para os proprietários recuperarem seis imóveis do Bairro do Recife e ganhamos, está em recurso. E há outra ação de 51 imóveis que aguardamos posição da Justiça. Só que a judicialização demora”, comenta Bruno.

O gestor destaca que outro instrumento importante, que está em discussão no POT, é o IPTU progressivo. “Os imóveis que não cumprem função social (estão sem uso) passarão a ter o valor do imposto dobrado a cada ano até chegar a 15% do seu valor, o que induz muita gente que especula a dar uso ou vender, arrumar solução, porque mantê-lo abandonado fica muito caro”, destaca.

Também estão em debate no POT a Lei de Parcelamento (1997), a Lei de Uso e Ocupação do Solo (1996), a regulamentação da outorga onerosa do direito de construir, da transferência do direito de construir e o parcelamento, edificação ou utilização compulsórias. As oficinas do PDR vão até o dia 30. A agenda, calendário e material em discussão podem ser conferidos no site www.planodiretorrecife.com.br.



“Se esses imóveis entrarem no mercado podem virar qualquer coisa. É preciso dar um uso diversificado, mas priorizar a moradia, porque ela é que vai garantir a dinâmica e vitalidade do centro”, diz o presidente do IAB-PE, Roberto Ghione



“Já havia dispositivos legais para a arrecadação de imóveis abandonados, faltava decisão política. Agora, tem que priorizar a habitação social no Centro, não adianta mandar a população para longe, como se fazia”, fala Tomás Lapa, do IAB-PE

Dúvidas sobre o processo

- Quais imóveis podem ser arrecadados pelo município?**
Qualquer imóvel urbano que esteja em comprovada situação de abandono e com débito de IPTU há cinco anos
- Como será comprovado o abandono?**
Equipe de fiscais visitará cada imóvel recolhendo provas, como fotografias e depoimentos da vizinhança. A partir de relatório circunstanciado das condições do bem, o proprietário será notificado e terá prazo de 30 dias para contestação
- E se o proprietário negar que haja abandono e quiser sanar sua dívida?**
O proprietário poderá pagar a dívida, mas também precisará garantir que vai recuperar o imóvel, por meio da assinatura de um termo de ajustamento de conduta (TAC), que estabelecerá as devidas sanções em caso de descumprimento. Assinado o TAC, o processo é arquivado
- A que tipo de uso esses imóveis podem ser destinados?**
A programas habitacionais, prestação de serviços públicos, regularização fundiária de interesse social, ou serão objeto de concessão real ao direito de uso ao particular ou a entidades civis com fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos, de empreendedorismo e outras de interesse do município
- Como será definida essa destinação?**
O Instituto da Cidade Pêldipdas Silveira avaliará a destinação com base na que os instrumentos urbanísticos (inclusive o Plano Diretor que está em reformulação) estabelecerem para cada área
- Depois da arrecadação o proprietário ainda poderá recorrer?**
Existe um prazo de três anos para que ele reivindique o imóvel. Mas para isso, ele terá que pagar o IPTU devido e os investimentos que já tiverem sido realizados. Somente após esse prazo o imóvel se torna propriedade municipal
- Isso significa que nada poderá ser feito antes desses três anos?**
Assim que for encerrado o procedimento administrativo, com as suas fases de recurso concluídas, o município tomará posse do imóvel e já poderá lhe dar nova destinação
- Quem fará a reforma dos imóveis?**
A ideia é que os próprios interessados nos imóveis façam a reforma necessária. Mas o formato de busca por esses parceiros ainda não está definido. O município está negociando uma linha de financiamento junto ao BNDES para gerar maior interesse
- O imóvel poderá ser alienado/vendido?**
Após os três anos, com o bem incorporado ao patrimônio do município, este pode fazer o que bem entender, inclusive vendê-lo

Fonte: Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente