



Depois das restrições de emergência, Tamoyo promete — numa nova etapa de planejamento urbanístico do Rio — substituir o critério do gabarito pelo conceito de densidade de ocupação

# Tamoyo explica licenciamento de construções na cidade

A construção de edifícios no Alto Leblon poderia ter sido impedida. Os novos gabaritos na Cinelândia talvez fossem hoje menores. E a obra de um conjunto de hotéis prevista para a Chácara do Céu (pequeno morro atrás do antigo Hotel Leblon) poderia ser evitada. Para tudo isso bastaria que o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) assim o entendesse, pois embora a legislação da época permitisse tais obras, ele foi ouvido, por tratar-se de edificação vizinha à área tombada.

De agora em diante — revela ainda o Prefeito — todos os processos de licenciamento de obras nas proximidades de bens tombados pelo antigo Estado da Guanabara serão remetidos, para parecer, ao Instituto Estadual do Patrimônio Cultural, obedecendo a um entendimento da Procuradoria-Geral do Estado do Rio.

Quanto à construção civil, o Sr Marcos Tamoyo assegura que nunca houve um acervo de legislação tão restritiva, como o do seu Governo, Mas, apesar de todas as medidas anunciadas de preservação do patrimônio cultural e de restrições à construção civil, o Prefeito considera "uma utopia inatingível transformar o Rio naquela cidade que todos nós conhecemos há algumas décadas. Isto só seria possível se o dono da terra fosse o Estado. Mas num sistema capitalista tem de ser respeitado o direito de propriedade".

## O IPHAN e a paisagem

O Prefeito Marcos Tamoyo revela que há um processo de licenciamento de um conjunto de hotéis na Chácara do Céu e o proprietário da área tem direito adquirido, "pois no momento em que entrou com o pedido de licença, a legislação permitia as edificações. Mas mesmo assim o IPHAN tem o voto de minerva. Como a construção seria feita nas vizinhanças de um local paisagístico tombado — a Pedra dos Dois Irmãos — o IPHAN opina antes da decisão final".

"Se o IPHAN não quiser, não sai nada — prossegue o Prefeito. Se o projeto da Chácara do Céu vier a ser aprovado é por dois motivos: em primeiro lugar, porque o Código de Obras da época do pedido de licenciamento permitia, e em segundo lugar porque o IPHAN deixou. Se o IPHAN não permitir não haverá obra lá."

O Instituto — segundo o Prefeito — também opinou nos processos de construção dos edifícios do Alto Leblon, no sentido de que as obras fossem permitidas. O local é considerado vizinho à floresta de proteção do Parque Nacional da Tijuca — também tombada — e pela legislação de preservação do patrimônio nacional, o Instituto teria que ser obrigatoriamente ouvido. "Tenho todo o processo do Alto Leblon aqui comigo. Todo o Alto Leblon foi aprovado pelo IPHAN", garante o Prefeito.

O gabarito na Cinelândia, que era de 132 metros, foi reduzido pelo Prefeito para 95 metros, correspondendo à altura do Hotel Serrador. Antes se podia construir em torno de 40 andares e agora o limite máximo é de 30 andares. Mas se o IPHAN ainda considerasse essa última cota muito alta, poderia torçar maior redução do gabarito, porque na Cinelândia existem também prédios tombados, como o Teatro Municipal e a Biblioteca Nacional. Mas o IPHAN já havia aceitado a antiga altura permitida e é evidente que aceitou a atual, mais baixa, imposta por nós — diz o Prefeito.

Mas o Sr Marcos Tamoyo faz questão de ressaltar que tem um "convívio permanente com o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico. "Eu mesmo" — continua ele — "já como Prefeito, tive incontáveis encontros com o seu diretor, Renato Soeiro, relacionados com os problemas de uso do solo na cidade, recuperação e resguardo dos bens tombados. E temos também todo o interesse em estimular o trabalho de uma comissão mista formada por técnicos da Prefeitura e do IPHAN, para estudar a legislação nas proximidades dos bens tombados".

No dia 22 de fevereiro de 1975, quando recebeu do então futuro Governador Faria Lima o convite para o cargo, o Sr Marcos Tamoyo já revelava a sua preocupação com os problemas de uso do solo na cidade.

"Nesse mesmo dia" — conta o Prefeito — "enumerei ao Governador uma série de providências urgentíssimas que precisavam ser tomadas, nesse campo. E já durante o período em que o Governador também foi Prefeito, por convênio ele tomou algumas dessas medidas por mim sugeridas. Uma, foi o fim dos gabaritos livres para os hotéis. Outra, a proibição de construção de prédios, apenas com o afastamento fronteiro e da parte de trás do edifício. O afastamento das quatro divisas de um prédio permitia, anteriormente, a elevação do gabarito. Posteriormente esse afastamento foi limitado somente às divisas da frente e de trás."

Essa proibição acabou com a construção de prédios recuados em relação aos vizinhos e colados nas divisas laterais. Antes, os compradores dos quatro primeiros andares desse novo prédio eram enganados. Criavam-se "verdadeiros corredores, e ao invés de vista para o mar, esses compradores tinham apenas uma viseira que permitia ver um pequeno trecho do mar".

O Prefeito passa a enumerar uma série de medidas restritivas que tomou tão logo assumiu o cargo: a primeira foi "a célebre lei de garagens", que exigiu um mínimo de 25 metros quadrados para cada vaga e obrigou os apartamentos de 60 metros quadrados, em Copacabana, a ter duas vagas. E dos com mais de 150 metros quadrados, no bairro, passou-se a exigir quatro vagas.

"Com isto, cerceamos de imediato a construção em Copacabana, onde o déficit de vagas era calamitoso. E no resto da cidade, de cada apartamento de no mínimo 50 ou 60 metros quadrados passou a ser exigida uma vaga, pelo menos. E os com mais de 100 são obrigados a ter, no mínimo, duas vagas. Foi uma lei revolucionária, que mudou tudo o que existia. Anteriormente, somente era obrigatória uma vaga de 20 m<sup>2</sup> por apartamento de qualquer tamanho".

Outra medida: o gabarito máximo de 18 andares, para toda a cidade, com exceção do Centro e da Barra da Tijuca. E no Centro, a exigência da construção simultânea de um edifício-garagem, para cada prédio construído. Como consequência dessa lei — revela o Prefeito — "nenhum pedido novo de licença para construção no Centro entrou na Prefeitura, "porque o empreendimento passou a ser mais difícil". Atualmente um prédio de 40 pavimentos na Av. Rio Branco obriga a construção de outro com 15 andares de garagem num raio de 1 km.

Ainda de acordo com a nova legislação do atual Governo só é permitida a construção de prédios de no máximo dois andares nos terrenos situados acima da cota de 50 metros em relação ao nível do mar: "Acabaram-se os espigões no alto do morro". Também foi extinto o direito de fazer loteamentos nas zonas de Copacabana, Tijuca e Gávea. Isto porque com a divisão de áreas maiores criando-se uma rua interna podia-se antes fazer "um verdadeiro balço de edifícios".

O Sr Marcos Tamoyo confessa ter ficado "assustado" com o adensamento que se verifica em São Conrado "uma massificação de construção que já não se pode mais admitir". Por isso agora na Estrada da Gávea desde o seu início até as imediações da Rocinha só é permitida a construção de casas para uma só família.

Mais medidas: as diretrizes do Plano Lúcio Costa foram transformadas num Código de Obras para a Barra da Tijuca, criando-se uma legislação, antes inexistente; a área da cidade, conhecida como ZR1 — Zona Residencial Unifamiliar — foi ampliada de 6 milhões 700 mil metros quadrados para 20 milhões 700 mil metros quadrados, incorporando-se nessa condição áreas em Santa Teresa, Jardim Botânico, Cosme Velho, Ipanema, Gávea, Leblon e Jacarepaguá, que eram multifamiliares e comerciais.

E nos bairros residenciais ou nos seus trechos onde é permitida

a construção de prédios de apartamentos, já não é mais tolerada a localização de centros administrativos, centros médicos e clínicas. Agora só se pode edificar escolas de primeiro grau.

O Prefeito rememora ainda a sua luta — "muito pessoal, muito minha" — para evitar que acabassem sendo construídos sete edifícios com 18 pavimentos na área adjacente ao forte de Copacabana, colocada em licitação pelo Ministério do Exército. E também lembra o decreto que considerou não edificável a área da Pedra do Arpoado. Isto porque a Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, que ocupa um prédio no local, havia feito uma licitação, tentando vender a área para o mercado imobiliário.

Na Urca — onde não havia limite de gabarito — a nova legislação só permite prédios de no máximo cinco andares. E, finalmente, acima da cota de 100 metros, nas áreas de reserva florestal, o parcelamento mínimo, antes do Prefeito assumir, era de 2 mil 500 m<sup>2</sup>, com a construção permitida em 20% da área. Agora o parcelamento mínimo é de 10 mil m<sup>2</sup>, sendo apenas tolerada a construção em 10% da área. Tudo foi feito "de acordo com o IPHAN, sem nenhum entrelhecho ou conflito", garante o Sr Marcos Tamoyo.

Sou engenheiro da Prefeitura há 30 anos — prossegue — e posso assegurar que nunca houve um tal número de leis de caráter tão restritivo quanto ao uso do solo. E note que foram apenas medidas de socorro-urgente, porque as definitivas, as mais profundas, serão tomadas quando a Comissão do Plano da Cidade — que acompanhará a execução do Plano Urbanístico Básico — for instalada.

## A explicação

"Mas por que mesmo hoje, após tantas restrições, começam a aparecer mais hotéis acima do gabarito ou espigões em encosta, como no caso do Alto Leblon? — o Prefeito pergunta.

E ele próprio responde: "Nada posso fazer quanto ao direito adquirido. Juridicamente, a pessoa passa a ter o direito de construir no terreno, no gabarito que a lei permitia na época em que ele entrou com um projeto para ser aprovado. E depois do projeto aprovado nós damos ao proprietário o prazo de um ano para que ele conclua as fundações e a laje do subsolo do prédio.

A Justiça garante o direito do proprietário construir de acordo com a legislação anterior, porque o imóvel vale pelo número de metros quadrados que nele se pode construir. Se no dia em que entrou com o pedido de licenciamento o proprietário tinha direito a fazer um prédio com 12 pavimentos, é óbvio que o antigo vendeu o imóvel por um preço equivalente aos 12 andares que o comprador poderia construir.

As vezes, o novo comprador tem um inquilino no prédio e é obrigado a brigar com ele, durante um, dois ou até quatro anos, até que seja. Nesses casos, a legislação suspende a contagem do prazo que a Prefeitura dá para que comece a construção. Por isso até hoje existem hotéis em início de construção, acima do gabarito, a beira-mar, ou mesmo espigões no Alto Leblon".

Mas quando o Prefeito pede, diz que não transige: "Meu amigo pessoal, o presidente do Jockey, pediu-me uma prorrogação do prazo para que começasse a obra do terreno do Jockey na Rio Branco. Respondi que se o prazo fosse ultrapassado ele seria obrigado a construir um prédio de 40 andares e mais um edifício-garagem de 15. Levou um susto e começou logo a obra. Também conseguimos bloquear a obra do Hotel Rian, na Avenida Atlântica, e de um outro, na Epitácio Pessoa, com o gabarito livre da lei antiga, por prazo decorrido".

Mas o direito adquirido — é uma jurisprudência estabelecida durante o Governo Chagas Freitas — que o Prefeito Marcos Tamoyo continua mantendo o mesmo entendimento adotado naquela época. De acordo com essa jurisprudência, o

proprietário tem 30 dias após a promulgação de uma nova legislação, para entrar com um projeto de acordo com a lei que foi revogada.

"Um cidadão compra um terreno hoje numa zona de determinado gabarito. O terreno está ocupado, com inquilino e uma série de problemas jurídicos (estou dando o pior exemplo). Ele assinou a escritura hoje no cartório e amanhã sai uma lei diminuindo o gabarito do terreno. De acordo com a jurisprudência, ele tem 30 dias para entrar com um projeto de acordo com a legislação antiga, desde que essa compra tenha sido feita até 90 dias antes da lei. Não vejo outra maneira de garantir o direito de quem investiu".

Mas as imobiliárias e os demais interessados, se informados sobre modificações na legislação que estejam por vir, não podem aproveitar os 30 dias para fazer seus negócios, legalizar os terrenos e construir de acordo com a lei revogada? O Prefeito concorda mas pondera:

"Certo. Se partirmos da premissa que há má fé em todos os setores sempre há um buraco, uma brecha. Não há, porém, outra forma de proteger o direito adquirido. E uma jurisprudência firmada. Se me trouxerem um outro modelo melhor de legislação, eu adoto. E bom lembrar que esse prazo é só para quem provar a compra em cartório. Os terrenos hoje são tremendamente caros e com uma mudança brusca na legislação, sem qualquer proteção ao direito adquirido, você pode levar uma empresa à falência. E um projeto não pode ser preparado da noite para o dia. Ninguém pode decidir um negócio volumoso e sujeito a tantas formalidades com tanta pressa. Sinceramente, nunca me ocorreu esse tipo de fraude".

## O futuro

Nos próximos dias o Sr Marcos Tamoyo vai baixar um decreto, criando a Comissão do Plano da Cidade. Ela vai acompanhar a execução do Plano Urbanístico Básico (PUB), que estará com a sua impressão pronta no dia 15 de novembro. Uma das áreas a serem imediatamente atacadas pela Comissão é o Centro, "onde as restrições devem aumentar".

"Se algo for modificado no Código de Obras" — garante o Prefeito — "é para restringir ainda mais. O Centro será logo estudado, inclusive por alerta do próprio metrô, que não está sendo construído para uma cidade de prédios com 45 andares, em toda a sua área central. O eixo do metrô vai ter prioridade em relação ao uso do solo, para que nós não criemos uma concentração superior à sua capacidade de transporte.

A Prefeitura agora vai usar, no planejamento urbanístico, o conceito de densidade de ocupação, "que é o usado por Lúcio Costa na Barra da Tijuca, onde encontramos edifícios com mais de 20 pavimentos, mas divididos por uma área muito maior que no resto da cidade. Antes só tomei providências de emergência. Agora vamos entrar com a penetra final do planejamento urbano".

"Tive reuniões sucessivas com a ADEMI no sentido de explicar as medidas que adotei. A resistência foi enorme. Mas a minha convicção e forma de expor é muito clara. Nunca disse "é isso ou nada". Pedi que me trouxessem alternativas. Vem daí o estímulo que dou para que ocupem a Barra, que tem uma forma de ocupação do solo sensata e racional. Não pretendo desestimular a construção civil. Pelo contrário. Acho a Barra um ótimo canteiro de serviços para toda a mão-de-obra que a cidade tem, nesse ramo".

O Sr Marcos Tamoyo afirma que é muito grande a pressão que recebe para voltar atrás nas medidas restritivas, quanto à Zona Sul:

"Chegam até a ir por caminhos mais altos, no sentido de modificação da lei de garagens, dos gabaritos e outras. E sinal de que a situação não está folgada. Mas podem ficar certos de que nas áreas onde a densidade populacional é muito elevada, o aperto vai ser ainda maior. Não irão aparecer facilidades, inclusive para os que pretendem que se facilite, no Código de Obras, uma série de exi-

gências, a fim de que a construção se torne mais barata. Reconheço que esse anseio é perfeitamente válido... seria ótimo que pudéssemos licenciar habitações valendo Cr\$ 50 mil ou Cr\$ 100 mil.

Se pretendem fazer voltar a Copacabana apartamentos sem garagem, de quarto e *kitchnette*, estão perdendo tempo. Não vamos deselitizar para adensar. Só vamos deselitizar nos lugares onde a densidade atual ainda permita. E vamos elitizar ainda mais nos locais onde a densidade já ultrapassou os limites desejáveis. O Centro está no segundo caso."

## Patrimônio

Em relação à política de preservação do patrimônio cultural da cidade, e ao licenciamento de obras nas proximidades de bens tombados, o Prefeito afirma que o órgão que teria poder de veto, no âmbito municipal, em relação ao Código de Obras, seria um Conselho a ser criado.

"Este conselho para tombar só vai existir quando a Câmara Municipal aprovar a nossa mensagem, e só pudemos mandar a mensagem propondo a criação quando o Estado instituiu o seu próprio Conselho de Tombamento. Antes da existência desse conselho, no âmbito municipal, nenhum órgão poderia atuar. Continuam apenas podendo atuar o Conselho de Tombamento do Estado, para os bens tombados pelo Estado, e o IPHAN, para os bens tombados no âmbito federal."

Mas, Prefeito, segundo declarações de técnicos em patrimônio, a função do conselho de tombamento não é a de emitir parecer sobre obras nas proximidades de bens tombados, mas apenas a de opinar em relação ao tombamento ou destombamento de um bem. E na área municipal seria a Divisão do Patrimônio Histórico e Artístico do Município que deveria emitir parecer quanto a licenças de obras nas proximidades de bens tombados. Qual o entendimento da Prefeitura?

O entendimento jurídico de nossa assessoria é de que nós ainda não temos um órgão capaz de, em última palavra — no aspecto de tombamento — dizer não.

Seria então o Conselho?

O Sr val determinar que seja o Conselho?

Eu não vou determinar nada. Eu vou consultar os Procuradores para que eles digam qual o órgão que tem poder de veto. Se é o Conselho... se é a Divisão do Patrimônio Histórico e Artístico... não pretendo criar nenhuma nomenclatura diferente da do Estado. Se o órgão competente do Estado é o Instituto Estadual do Patrimônio Cultural, o nosso também vai ser o órgão de patrimônio correspondente. Se o órgão do Estado é o Conselho, então o nosso também será.

Sr Prefeito: de acordo com um parecer da Procuradoria-Geral do Estado a titularidade dos bens tombados pelo antigo Estado da Guanabara ficaria com o Estado do Rio, que tem o Instituto Estadual do Patrimônio Cultural. A partir deste momento a Prefeitura vai encaminhar todas as licenças nas proximidades de bens estaduais tombados pela antiga Guanabara ao Instituto?

Val Não há dúvida nenhuma.

E não se fez isto antes por quê?

Porque naquele momento — responde o Prefeito — além de não existir o Conselho de Tombamento do Estado, a própria Procuradoria do Estado não considerava aquele bem (Parque Laje) tombado pelo Estado e o IPHAN, que era o órgão mais alto, opinou, nada dizendo contra a construção.

O parecer da Procuradoria considerava que o licenciamento dos prédios junto ao Parque era legal, porque o tombamento estadual cessou automaticamente, no momento em que o Parque foi desapropriado pela União. Então, se por acaso, naquela época, o Parque fosse considerado realmente tombado pelo Estado da Guanabara, o Instituto Estadual do Patrimônio Cultural teria sido ouvido?

Deveria ter sido ouvido — diz o Prefeito — como vai aconte-

cer daqui por diante para obras vizinhas a bens tombados pelo Estado.

Por que na mensagem enviada à Câmara Municipal está determinado que a última palavra, quanto à licença de obras nas proximidades de bens tombados, cabe ao Prefeito, depois de ouvido o órgão competente? Nas legislações federal e estadual a última palavra é do próprio órgão competente.

A Constituição — responde o Sr Marcos Tamoyo — dá ao Município o direito de legislar sobre o uso do solo. Ao Estado e ao Governo federal cabe fazer uma fiscalização. No meu caso existe uma concessão e eu não posso apresentar um tipo de lei, uma forma de apresentar o meu direito exatamente igual à forma de fiscalização, porque sou o poder que concede. E concedo, em última palavra, depois de ouvir a opinião de todos.

E por que, na mensagem, é a Secretaria de Educação que está encarregada da proteção administrativa aos bens tombados, e não o órgão específico?

Nós estamos em fase de implantação da fusão. Há muita coisa ainda a ser feita. O canal inicial será a Secretaria de Educação. Mas se isso se desenvolver de tal maneira que se precise do órgão competente, chegaremos até ele, ou dentro da Secretaria, ou fora. Esta é apenas a primeira aproximação.

## Defesa do verde

Para falar em verde comigo, precisa pedir licença. Veja, agora mesmo, o caso do Riocentro. É um parque com 200 mil m<sup>2</sup> de verde, e 30 mil metros de lago, e mais de 10 mil árvores plantadas. Desde o início estou humanizando a cidade, em favor do verde, de mais áreas de lazer. Foi por isso mesmo que luminamos o Parque do Flamengo. O Prefeito de São Paulo, Olavo Setúbal, me acusou até de estar exagerando com tanto verde. E eu disse que ainda precisávamos de muito mais."

Voltando ao problema do uso do solo, o Prefeito ainda faz questão de lembrar que ele é regulado por leis dinâmicas, "e nada do que estou fazendo é definitivo. Podem surgir novas tendências, novos desenvolvimentos. Daqui a pouco tempo o transporte de massa é capaz de absorver de tal modo a população que o automóvel pode perder completamente a sua importância. Então, por que esse meu cuidado, de hoje, de duas vagas para cada apartamento?"

Ao concluir, o Prefeito faz questão de contar um episódio: "Poucos meses depois de assumir a Prefeitura, um amigo convidou-me para, em sua casa, conversar com três arquitetos, três gênios, que estão entre os 10 maiores arquitetos do Brasil. Ouvi deles muitas coisas que eu gostaria de poder fazer, idéias. Mas, no final da madrugada, quando já havíamos discutido todos os problemas desta cidade, que não são poucos, eu concluí: Para fazer tudo isto e transformar o Rio novamente naquela cidade com que todos nós conhecemos no passado, só existe uma fórmula. Mudar o sistema, e passarmos do capitalista ao socialista. Só no sistema socialista se conseguiria fazer tudo que vocês estão querendo.

Nesse sistema o dono da terra é o Estado e não o particular. E os três concordaram (prefiro não citar nomes). Mas como o sistema não vai ser mudado, a utopia é inatingível. No sistema capitalista tem que ser respeitado o direito de propriedade. E, além disso, o Rio não pode voltar a ser a cidade dos nossos sonhos, porque sua população não pára de crescer, nem cabe ao Prefeito parar esse crescimento. Porque, se coubesse, já o teríamos feito parar."