



## ATA N.º 2389

1 Aos vinte e quatro dias do mês de novembro do ano de Dois Mil e Nove reuniram-se em caráter **ordinário**,  
2 em última chamada às dezoito horas e trinta minutos, na Sala de Reuniões do sexto pavimento das  
3 Secretarias de Obras e Viação e do Planejamento Municipal, nesta capital, os seguintes Conselheiros do  
4 Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental: **Helena Cristina Borges**, titular da Região de  
5 Planejamento Três e presidindo a reunião; **Maria Elisabete Aguiar**, primeira suplente da Fundação Estadual  
6 de Planejamento Metropolitano e Regional; Rogério G de los Santos, primeiro suplente do Departamento  
7 Municipal de Habitação; **Julio Miranda**, titular da Empresa Pública de Transporte e Circulação; **Rosane**  
8 **Zottis Almeida**, titular do Gabinete do Prefeito; **Breno Ribeiro**, primeiro suplente da Secretaria do  
9 Planejamento Municipal; **René de Souza**, primeiro suplente da Secretaria Municipal de Gestão e  
10 Acompanhamento Estratégico; **Gilmara Muller**, segunda suplente da Secretaria Municipal de Obras e  
11 Viação; **José Euclésio dos Santos**, titular da Associação Gaúcha dos Advogados de Direito Imobiliário  
12 Empresarial; **Analino Zorzi**, titular do Conselho Internacional de Monumentos e Sítios; **Nilson Lopes**  
13 **Coelho**, titular, e **Jaime Rodrigues**, primeiro suplente do Instituto de Planejamento e Estudo  
14 SóciosAmbientais; **José Luiz Domingues**, titular da Ordem dos Advogados do Brasil; Hilton Reimann,  
15 primeiro suplente do Sindicato da Indústria da Construção Civil; **Alexandre Cohen**, primeiro suplente do  
16 Sindicato dos Corretores de Imóveis; **Jorge Larré**, segundo suplente do Sindicato dos Trabalhadores da  
17 Construção Civil de Porto Alegre; **Romano Botin**, titular da Sociedade de Engenharia do Rio  
18 Grande do Sul; **Alan Cristian Tabile Furlan**, titular da Região de Planejamento Um; **Márcia Bica**, titular da  
19 Região de Planejamento Dois; **Ana Paula Borges**, primeira suplente da Região de Planejamento Três; **Luiz**  
20 **Filipe Correia de Oliveira**, segundo suplente da Região de Planejamento Quatro; **Lauro Rossler**, segundo  
21 suplente da Região de Planejamento Cinco; **Eduino de Mattos**, titular da Região de Planejamento Sete;  
22 **Leonite Ana Gheno**, titular, e **Heverson Luis V. Cunha**; primeiro suplente da Região de Planejamento Oito;  
23 **Valdir Diego Brazeiro**, titular, **Alceu Rosa da Silva**, primeiro suplente, e **José Álvaro Barreto**, segundo  
24 suplente da Temática de Organização da Cidade, de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, e Ana Paula  
25 Tomasi, secretária executiva e relatora dos trabalhos. **Presidente** fez a abertura da sessão. Questionou se  
26 havia alguma retificação à última ata e não foram sugeridas alterações. A mesma foi colocada em votação e  
27 foi aprovada por treze votos favoráveis, nenhum voto contrário e cinco abstenções. **Presidente** propôs que o  
28 período de comunicações fosse o mais breve possível ou mesmo que fosse suprimido, para que houvesse  
29 mais tempo à apresentação e debate sobre o tema *Regularização Fundiária* Conselheiros optaram pela  
30 supressão do período de comunicações. **Presidente** deu início à **Ordem do Dia**. Item **Quatro Ponto Um**.  
31 Regularização Fundiária. **Presidente** Apresentou os colegas da Prefeitura presentes para fazer a  
32 apresentação do tema, os quais eram o Engenheiro Luciano Varela, a Advogada Tami Aso e o Engenheiro  
33 Wilson Cantes. Engenheiro **Luciano** conduziu a explanação. Apresentou o Núcleo de Regularizações e seus  
34 integrantes. Disse que gostaria de apresentar a lógica de raciocínio do grupo e a forma como o Município  
35 tem trabalhado com a regularização de loteamentos na capital. Falou sobre as diversas formas de não  
36 atendimento das exigências estipuladas pelo Plano Diretor e do objetivo do Núcleo de justamente fazer com  
37 que possam ser atendidas. Nesse sentido, falou sobre a necessidade de duas esferas serem levadas em  
38 consideração: uma urbanística e outra jurídica. Falou do intuito de o morador poder atender tanto as  
39 exigências urbanísticas quando as jurídicas para ter o seu imóvel regular junto ao Cartório de Registro de  
40 Imóveis. Deu detalhes sobre esses trâmites. Detalhou as diversas situações de irregularidades existentes,  
41 tais como: núcleos e vilas irregulares, que representam os assentamentos autoproduzidos, chamados  
42 popularmente de *invasão* ou *ocupação*; falou sobre os trâmites necessários para que um loteamento seja  
43 regular e sobre os loteamentos irregulares, esclareceu que estes são os que possuem algum tipo de registro  
44 junto ao Município, mas que não cumpriram todas as etapas necessárias do processo. Esclareceu que é  
45 usada a terminologia *Loteamento Clandestino* para os casos em que não existe nenhum tipo de registro  
46 junto ao Município. Deu exemplos com situações reais existentes na cidade. Falou que quando a área  
47 envolvida é pública, é o DEMHAB o responsável pelas regularizações, assim como também o é quando a  
48 área é privada. Falou que a Gerência de Regularizações foi criada por decreto no ano de dois mil e seis.  
49 Detalhou a estrutura dos trabalhos, o papel da PGM e da SPM e do grupo multidisciplinar que aprova  
50 diretrizes para regularizações que são encaminhadas à CAUGE, funcionando como uma “pré-CAUGE”.  
51 Falou das funções de fiscalização, realizada pela SMAM e pelos próprios componentes do Núcleo e dos  
52 esforços para a criação de outro grupo de trabalho para esse fim. Falou sobre ações de repressão,  
53 materializadas por encaminhamentos feitos ao Ministério Público. Lamentou a efetivação de apenas uma  
54 dessas demandas até o momento. Falou que existe negociação primeira entre Município e loteador, mas  
55 que existe também a possibilidade de a própria comunidade se articular para o fazer. Detalhou os  
56 procedimentos. Falou que nem sempre existem as condições mínimas de aprovação, e nesses casos existe  
57 a possibilidade de instituir a AEIS – esta que permitira a flexibilização das exigências urbanística. Falou  
58 sobre procedimentos e dificuldades enfrentadas, e esclareceu que as áreas de risco e de preservação



**ATA N.º 2389**

1 permanente não são objeto de análise do grupo. Falou sobre a necessidade de articulação entre a Prefeitura  
2 e do esforço dispensado para respeitar as determinações legais. Deu detalhes e informou que nove mil e  
3 trezentos lotes foram regularizados até o momento, em três anos de atividades. Falou sobre o papel da  
4 Gerência de Regularizações na própria confecção de projetos, além de encaminhar aqueles advindos de  
5 outros locais, dentre estes a própria comunidade. Sobre isto, ratificou que em todos os casos existe  
6 conversa anterior com a comunidade, para que fiquem a par dos trabalhos. Com a apresentação concluída,  
7 **Presidente** abriu inscrições para esclarecimentos e manifestações. Conselheiro **Jorge** fez duas perguntas.  
8 A primeira sobre a prática de trabalho do grupo técnico e sua coordenação, e a segunda sobre a  
9 documentação necessária para o encaminhamento do “usucapião administrativo”, este que fora citado na  
10 apresentação. Engenheiro **Luciano** detalhou o funcionamento do grupo e o procedimento envolvido na  
11 solicitação do “usucapião administrativo”, ratificando que se difere do tradicional usucapião. Conselheiro  
12 **Jaime** falou da necessidade de se fazer um estudo global com levantamento de todas as áreas irregulares  
13 de Porto Alegre, e que este não se referisse apenas ao solo, mas às questões sociais – importante para dar  
14 suporte a confecção de projetos e ao seu devido andamento. Defendeu a necessidade de investimento em  
15 profissionais qualificados, e lembrou que existe a previsão legal de destinação dos valores arrecadados com  
16 a venda dos índices construtivos para a habitação popular. Engenheiro **Luciano** informou sobre as ações do  
17 governo e falou do empenho em se investir nessa área, considerando a própria criação do Núcleo de  
18 Regularizações e do deslocamento de material e pessoal para esse fim. Ratificou que atenção especial tem  
19 sido dada a esse tema. Falou também sobre os recursos federais existentes. Conselheiro **Lauro** opinou que  
20 os avanços relatados correm algum risco à medida em que existe a deficiência da fiscalização. Falou da  
21 situação complicada que enfrenta a região do bairro Cristal e das explícitas construções irregulares que vêm  
22 acontecendo. Opinou que as mesmas dificultarão em muito as desapropriações necessárias para a  
23 efetivação das obras viárias para receber a Copa de dois mil e quatorze. Questionou a falta de fiscalização.  
24 Engenheiro **Luciano** reiterou que os esforços do grupo estão focados nos vazios urbanos, esclarecendo que  
25 talvez o caso abordado pelo conselheiro Lauro fosse atribuição mais específica do DEMHAB. Além disso,  
26 pediu que todos lembrassem que o fato de haver a instituição de AEIS em um local, não significa que o  
27 mesmo foi regularizado, mas apenas possibilitara e facilitara essa ação futuramente. Falou sobre a  
28 instituição de AEIS em bloco em aproximadamente trinta áreas. Conselheiro **Nilson** questionou quais os  
29 critérios utilizados para a escolha das áreas beneficiadas pelo trabalho de Gerência de Regularização,  
30 considerando as quatorze áreas que passaram pela Câmara. Além disso, questionou se nesses casos  
31 houve a instituição prévia de AEIS e quais eram os locais. Engenheiro **Luciano** respondeu, quanto aos  
32 critérios utilizados, que só pode haver interferência sobre áreas que foram demandadas pelo Orçamento  
33 Participativo, que tem situação consolidada e que possuem documentação necessária. Disse que algumas  
34 áreas ainda não possuem AEIS. Detalhou. Conselheiro **Nilson** questionou o fato de algumas áreas  
35 beneficiadas não terem sido demandadas pelo Orçamento Participativo e Engenheiro **Luciano** disse que  
36 existem casos que podem quebrar esses critérios, em razão de terem sido indicadas pelo DEMHAB.  
37 Referente às áreas escolhidas, disse que não se está divulgando a listagem em razão de ainda não haver  
38 certeza sobre a quantidade exata de lotes, e para se evitar expectativas da comunidade e impossibilidade de  
39 atendimento pela Prefeitura. Conselheiro **Heverson** falou de trabalho sobre AEIS o qual desempenhou junto  
40 à Câmara, onde listou todas as AEIS existentes em Porto Alegre, separadas por área privada e área pública.  
41 Considerando o fato de que as áreas privadas seriam passíveis de intervenção da PGM, e o fato de que o  
42 Prefeito teria anunciado em campanha investimentos na Habitação, condenou que muitas áreas na Zona Sul  
43 não tenham sido contempladas. Manifestando que gostaria de receber a listagem das áreas beneficiadas.  
44 Engenheiro **Luciano** ratificou o significado de se instituir AEIS em uma área e lembrou que aquelas áreas  
45 que não foram contempladas ainda o podem ser através de decreto. Reiterou que apesar de instituído o  
46 gravame de AEIS, não houve qualquer tipo de comprometimento por parte da Prefeitura em concretizar uma  
47 regularização. Informou algumas áreas que seguramente foram contempladas, mas reiterou que não podia  
48 informar todas elas, sob risco de gerar frustrações. Conselheiro **Romano** parabenizou o trabalho  
49 apresentado. Opinou que haja excesso de regramento na aprovação de loteamentos, o qual a própria  
50 Prefeitura tem dificuldades em determinar. Condenou que as exigências impeçam a possibilidade de um  
51 loteamento popular ser regular. Deu detalhes. Defendeu a necessidade de se criar regramento técnico  
52 renovado para aprovação de loteamento popular. Manifestou a intenção de poder ajudar a prefeitura a  
53 resolver um problema que é de todos, inclusive do CMDUA, quando se vê obrigado a aprovar loteamentos  
54 em condições precárias. Contudo, defendeu a necessidade de engajamento do morador, e não da doação  
55 simplesmente. Nesse sentido, sugeriu a criação de Fundo Municipal, para que o morador possa recorrer e  
56 aprovar a sua residência. Engenheiro **Luciano** que há preocupação do Núcleo em seguir os regramentos,  
57 mas concordou que existem exigências rígidas. Conselheiro **Alceu** informou que a Cooperativa Clara Nunes  
58 é bastante atuante no Orçamento Participativo. Parabenizou o grupo de trabalho e a sensibilidade do



**ATA N.º 2389**

1 Conselho em aprofundar esse tema que vem sendo tão debatido e importante. Disse que infelizmente  
2 existem áreas linda em Porto Alegre que acabam sendo desvalorizadas em razão de falta de investimento  
3 em habitação, opinando que se deva investir na melhoria da qualidade das regularizações. Falou sobre o  
4 projeto *Minha Casa, Minha Vida* e opinou que se mostra ineficiente na contemplação da comunidade de  
5 baixa renda. Conselheira **Elisabete** questionou se todos os empreendimentos que chegam até a apreciação  
6 do CMDUA tramitaram pela PGM e se e possível ter a tranquilidade de saber que já houve por parte do  
7 Município a tentativa de tratativas com o loteador. Engenheiro **Luciano** disse que sempre a o esforço de  
8 localizar o loteador, por este ter responsabilidades. Conselheira **Leonite** questionou quantas AEIS já foram  
9 aprovadas antes do bloco das trinta referidas. Engenheiro **Luciano** explicou que foram aglutinados os casos  
10 os quais existia necessidade de lei para a instituição, mas disse que antes disso foram instituídas muitas  
11 outras, estas através de decreto. Conselheira **Helena** questionou o número de áreas públicas existentes na  
12 lista de regularização. Engenheiro **Luciano** esclareceu que o Núcleo não trabalha com áreas publicas.  
13 Conselheira **Helena** questionou se as áreas estão sendo regularizadas com verba do Orçamento  
14 Participativo. Engenheiro **Luciano** confirmou, repetiu os critérios utilizados e deu detalhes. Conselheira  
15 **Helena** questionou sobre as áreas que envolvem mais de duzentos e cinquenta metros e solicitou que a  
16 apresentação projetada fosse encaminhada aos conselheiros. Engenheiro **Luciano** esclareceu e se  
17 prontificou a enviar a apresentação. Deu outros detalhes sobre os tramites necessários as regularizações,  
18 se referindo à instituição de AEIS, reiterando que os esforços são para regularizar já consolidadas e  
19 simultaneamente impedir que outras se instaurem. **Item Quatro Ponto Dois.** Aprovação do Edital das  
20 Eleições das Entidades. Conselheiro **Euclésio** se dirigiu à mesa para auxiliar na apresentação do Edital.  
21 Questionou se todos haviam recebido o mesmo via correio eletrônico e se haviam feito a leitura do Edital.  
22 Conselheiro **Romano** opinou que o item um ponto três devesse ser suprimido, assim como que houvesse  
23 data e horários bem definidos. A sugestão foi colocada em votação e a mesma foi aprovada por  
24 unanimidade. Item um ponto três suprimido. Conselheiro **Jaime** questionou a necessidade de a  
25 documentação exigida ser registrada em cartório ou poderiam ser entregues cópias simples. Euclésio: há  
26 essa omissão, mas que existem mecanismos para o Município verificar a autenticidade dos documentos.  
27 Conselheiro **Lauro** informou que para haver adequação, deve estar registrado em cartório. Discutiu-se sobre  
28 o tempo para se providenciar. Ficou deliberada a possibilidade de apresentação de cópias simples, tendo  
29 em vista a omissão do edital nesse sentido. Conselheiro **Heverson** questionou sobre o item três ponto um,  
30 referente ao papel da Metroplan e da UFRGS na organização das eleições. Conselheiro **Euclésio**  
31 esclareceu que se dá em função de os mesmos terem assento permanente no CMDUA, estipulados em lei.  
32 Seguiram as discussões e não havendo mais manifestações a **Presidente** colocou o edital com a supressão  
33 do item um ponto três em votação e o mesmo foi aprovado por unanimidade. Às vinte horas e vinte e oito  
34 minutos foi encerrada a primeira parte dos trabalhos do dia do CMDUA, para a abertura de reunião  
35 extraordinária em pauta para às vinte horas. Eu, **Ana Paula Tomasi**, assino e lavro, juntamente com o  
36 Presidente, a presente ata.

37  
38  
39  
40  
41  
42

\_\_\_\_\_  
Ana Paula Tomasi  
**Secretária Executiva**

\_\_\_\_\_  
Helena Cristina Borges  
**Presidente**