



1 PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE  
2 CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL - CMDUA  
3

4 **ATA 2611**

1 Aos **16 (dezesesseis)** dias do mês de **setembro** de **2014** (dois mil e quatorze), reuniram-se, em caráter  
2 **ordinário**, na Sala de Reuniões do sexto andar da sede das Secretarias de Obras e Viação e do  
3 Urbanismo Municipal, à Avenida Borges de Medeiros, 2244, às 18:30 (dezoito horas e trinta minutos), os  
4 membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental (CMDUA).

5  
6 **Compareceram:** Secretário de Urbanismo: **Cristiano Tatsch** ;Na presidência da sessão, **José**  
7 **Francisco Rodrigues Furtado**, titular do Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB); **Julio**  
8 **Cesar Miranda**, titular da Empresa Pública de Transporte e Circulação (EPTC); **Jussara Pires**, primeira  
9 suplente da Fundação Estadual de Planejamento Metropolitano e Regional (METROPLAN); **Jorge Melo**,  
10 primeiro suplente do Gabinete do Prefeito (GP); **Sandra Laufer**, titular da Secretaria Municipal de  
11 Urbanismo (SMURB); **Roberto Maciel**, titular da Secretaria de Gestão (SMGES); **Luciano Cé**, titular da  
12 Secretaria Municipal de Obras e Viação (SMOV); **Fabiana Figueiró**, titular suplente da Associação  
13 Brasileira de Engenharia Sanitária Ambiental (ABES); **José Euclésio** Titular (AGADIE); **Jorge Diogo de**  
14 **Jesus**, primeiro suplente da Associação Riograndense dos Escritórios de Arquitetura (AREA); **Carlos**  
15 **Lammel** titular do Sindicato dos Corretores de Imóveis (SINDIMÓVEIS); **Fernando Brentano**, segundo  
16 suplente, do Instituto Urbano Ambiental (IUA); **Sérgio Koren**, primeiro suplente do Sindicato das  
17 indústrias da Construção Civil (SINDUSCON); **Jorge Larré**, titular do Sindicato dos Trabalhadores das  
18 Indústrias da Construção Civil (STICC); **Roberto Raul Jakubaszko**, primeiro suplente da Região de  
19 Gestão de Planejamento Um (RGP 1); **Jorge Tadeu Lopes** primeiro suplente da Região de Gestão de  
20 Planejamento 2 (RGP 2); **Luis Carlos Pires dos Santos**, titular da Região de Gestão de Planejamento  
21 Três (RGP 3); **Clarita Parzotto**, titular da Região de Gestão de Planejamento Quatro (RGP 4); **Paulo**  
22 **Jorge Amaral Cardoso**, titular da Região de Gestão de Planejamento Cinco (RGP 5); **José Ronaldo**  
23 **Leite**, primeiro suplente da Região de Gestão de Planejamento Seis e Anadir Lourdes Alba (RGP 6);  
24 **Rodrigo dos Santos Vicente**, titular da Região de Gestão de Planejamento Sete (RGP 7); Rosane de  
25 Marco RP8; **Alceu Rosa da Silva**, titular do Orçamento Participativo, Temática Habitação, Organização  
26 da Cidade, e Desenvolvimento Urbano Ambiental (OP - HOCDUA); **Tiago Gabriel Bao dos Reis** e  
27 **Denise Araujo Portela**, relatora dos trabalhos. **Presidente** fez a abertura da sessão pedindo aos  
28 conselheiros para se manifestarem se tiver algum adendo ou correção da ata anterior. O Dr. Jakubaszko  
29 solicitou que acrescentasse seu nome na fala da linha 8 folha 2 e corrigisse a grafia de seu nome. A  
30 conselheira Clarita comunicou uma coisa muito importante referente as famílias infiltradas ao lado do  
31 Piratini. Na sexta-feira teve uma audiência com o Vice-Prefeito Melo e ouviu dele “quando os invasores  
32 entram não pedem licença e para saírem não precisa dar-lhes licença” e a Lei estabelece que um ano e  
33 um dia fica mais difícil de tirar os invasores. A situação da retirada dessas famílias foi resolvido com o  
34 movimento de toda imprensa e todos órgãos possíveis e fez um agradecimento por todos que se  
35 empenharam nessa ação, que considerou meio tardia. **Presidente** Conselheiro Luciano SMOV, diz que  
36 está trazendo algumas considerações sobre o viaduto Otávio Rocha. O Vice-Prefeito não autorizou a  
37 apresentação do projeto; o projeto encontra-se em andamento, em análise por parte da prefeitura.  
38 Salienta que está entregando o relatório dessa análise ainda durante esta semana um documento de  
39 aproximadamente nove páginas, tem a falta de alguns detalhes, sem portanto a devida finalização pela  
40 PMPA. Ressaltou que o quadro é composto por técnicos já concursados com alta experiência, com  
41 mestrado e doutorado além de fazer parte do corpo docente de Universidades. Quanto ao viaduto Otávio  
42 Rocha em 2000 e 2001 foi apresentado até questões de reestruturação e revestimento, deixando para  
43 este momento soluções de segurança e estabilidade de edificação. Questões estruturais e de drenagem  
44 estão sendo abordadas pela primeira vez, agora, no local. São necessários uma série de soluções  
45 formais, técnicas da região central e resgate histórico do viaduto. As seguintes secretarias estão  
46 envolvidas diretamente: DMLU, EPTC, DEMA, SMAM, DEP, SMIC, Permissionários e PROCENPA.  
47 **Conselheiro JaKubaszKo**, RP1, fez um convite para o aniversário do Parque Farroupilha na sexta-feira  
48 em seus 79 anos e salienta a importância de caminhar nas alamedas do parque e usufruir da maravilha  
49 da natureza e da bela área. E avisa que no dia 24 de outubro é comemorado os 207 anos da Redenção.  
50 Salientou o que a imprensa comunicou, hoje, a dificuldade que a Prefeitura está tendo em Licitar o  
51 estacionamento no subterrâneo e fazer alguma coisa suspensa, na superfície .A comunidade não vai  
52 permitir, não vai querer.  
53 **Conselheiro Paulo Jorge**, diz estar meio preocupado com a invasão das placas prejudicando os  
54 motoristas, são placas em dias de ventania que voam por cima dos carros. Nós no Plano Diretor  
55 deveríamos ver isso, a cidade pena em época de eleição. Salientou ainda as 25 áreas de risco em Porto  
56 Alegre, os buracos e a falta de iluminação à noite, EPTC e DMLU não fazem a fiscalização devida.  
57 **Conselheiro Alceu** falou sobre o DVD referente aquilo que tinha comentado na sessão anterior, isto é a



1 PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE  
2 CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL - CMDUA  
3

4 **ATA 2611**

1maravilha que Deus colocou nas suas mãos. No dia 27 levará todos para ver uma grande maravilha na  
2relação entre o ser humano. Sobre Lupicínio Rodrigues afirmou que ele gostava mesmo é da Rua Cabo  
3Rocha, que o inspirou a fazer grandes composições. Ninguém faz grandes composições sem sentir essa  
4sensação. **Presidente** comentou que a veia poética do conselheiro Alceu estava aflorada, após o  
5encerramento enfático vem a palavra assegurada ao conselheiro Rodrigo, que alertou sobre o trânsito de  
6Porto Alegre e a dificuldade de mobilidade urbana, devido aos engarrafamentos, e também sobre o  
7evento Farroupilha que está acontecendo. Saliência que tem um Piquete que funciona a bastante tempo,  
8João Vitorino-299, aconteceu algo que nunca tinha lhe acontecido e achava que nunca iria acontecer  
9conosco. Uma pessoa simplesmente começou a discussão no trânsito e com uma faca atingiu o seu  
10braço que se encontrava fora do veículo, onde levou 11 pontos e disse: a vida da gente na verdade está  
11frágil, temos que investir mais na segurança no estacionamento do parque. **Presidente** continuando a  
12pauta, vamos para o expediente nº002070845.14.0, a cargo do relator que é o vice Presidente, disse  
13esse processo que foi analisado amplamente por uma comissão se reuniu no final da tarde de ontem. E  
14onde foi analisado os artigos que estão sendo objeto de pedido de alteração, pelos conselheiros. Em  
15todos os itens analisados houve consenso dos conselheiros: Rosane, Jakubaszko, Jorge, Sandra  
16SMURB, Luciano SMOV e este conselheiro. Paramos de analisar o art. 6º do nosso Regimento Interno e  
17com relação às convocações, houve unanimidade, no sentido de que a pauta será como de costume, está  
18sendo feita na sexta-feira, tendo em vista que na quarta-feira tem a reunião o CAUJE, se fosse essa  
19pauta na quinta-feira seria adequado. Votação: 19 votos aprovada a comissão pelos conselheiros. O  
20próximo item da pauta é o art. 7º perda de mandato de representantes de entidades ou região que faltar  
21em cinco sessões, houve unanimidade. Em cinco seguidas, o conselheiro que faltar e em quatro a  
22entidade ou região vai ser advertida para que não faltem e compareça na sessão seguinte, sob pena de  
23ser imediatamente removido, esses conselheiros faltantes em 4 ou 5 alternadas sem justificativa.  
24Votação. Aprovado. O próximo item é o art. 8º, onde nosso regimento era omissivo, no sentido de que a  
25designação do Secretário Substituto que fica a cargo do Secretário da SMURB. Por exemplo se a  
26Secretária Ana Paula entra em férias, cabe ao Secretário da SMURB designar um suplente para exercer  
27o cargo. Votação. No art. 9º, é algo que na realidade já foi decidido anteriormente, referente à  
28organização da pauta ser no mínimo 24 horas de antecedência. No art.16 parágrafo 3º, temos a seguinte  
29sugestão: será retirada a fala do conselheiro ou cidadão que referir no uso de sua palavra qualquer  
30assunto que não for pertinente ao debate e que motivou a intervenção. Votação. No art. 17 estamos  
31incluindo o parágrafo único, sobre a devolução num prazo mínimo de 15 dias ou mais, caso o Presidente  
32solicite. Votação. Em relação ao art.18 fez um comentário, após discussões desse assunto houve uma  
33sugestão da RP8 quanto as questões de relações de medidas compensatórias, a conselheira Rosane  
34retirou de pauta e vai tratar junto a Edifica POA. No art. 20 o relator dará seu parecer na sessão imediata  
35do recebimento do processo, não o fazendo deverá apresentar justificativa uma única vez. Então, a  
36sugestão é que o conselheiro, caso necessário, solicite um novo prazo ao conselho. Os membros do  
37conselho a partir daí estabelecerão um novo prazo. Somente com a autorização do plenário que dará ou  
38não mais prazo. Conselheira Fabiana afirma que o processo pode se tornar interminável, justificando  
39sua não aprovação. Votação. Mantém o texto original. Relator passa para o parágrafo adicional.  
40Votação. Aprovado. Agora o parágrafo 7º do art. 22, a alteração da palavra “votação” para “apreciação”.  
41Apreciação não seria a mesma coisa do que aprovação. **Conselheira Fabiana** aqui o parecer precisará  
42ser novamente aprovado?. Aprovação e apreciação e aprovação de novo. **Presidente** o que se está  
43inserindo não é uma simples votação, já que vai ser discutido de novo e após análise vai ser mais uma  
44vez votado. O importante é se caracterizar que nós sempre votamos o parecer do relator e a vontade do  
45plenário sempre, sempre acaba vencendo. O conselheiro da EPTC tem razão Pela lógica, no momento  
46em que o parecer é derrotado e esse parecer é favorável ou contrário à determinado projeto, se coloca  
47como relator um membro que teve um voto contrário, de oposição que o próximo parecer deverá ser  
48aprovado expressando a vontade do plenário. Votação. Aprovado. **Relator vice-Presidente:** o próximo  
49item é o art. 25, teríamos um pedido de inclusão do IUA referente ao prazo dos estudos ou projetos  
50urbanísticos prioritário O que diz o nosso Regimento Interno é até o 1º dia útil do mês de julho ou 30  
51dias, após o fornecimento de formulário padrão; a comissão entendeu que essa inclusão poderia gerar  
52divergência, no 1º dia útil independentemente de ter apresentado formulário de proposta, essa deve vir  
53ao conselho para ser apreciada. **Conselheira NADIR:** acho a redação atual correta, já que o plenário  
54pode prorrogar o prazo.Votação. Aprovado. **Relator Vice-Presidente:** O último item do Regimento  
55Interno o art. 27, sugestão do IUA, inclusão do parágrafo único observados o art.2º inciso III, haver por  
56parte do proponente a estimativa orçamentária, a fim de se ter uma idéia do custo que vai envolver para  
57a consumação daquele estudo prioritário. **Conselheira Nadir:** os estudos prioritários quando vem para



1 PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE  
2 CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL - CMDUA  
3

4 ATA 2611

1 cá são aprovados um por um e num segundo momento deve ser constituído a comissão tripartite,  
2 porém, até hoje não ocorreu isso, quem faz as propostas geralmente são as regiões, que sentem a  
3 dificuldade de estabelecer o valor orçamentário para determinado projeto. **Relator Vice-Presidente:**  
4 Vamos incluir o item que diz que a comissão tripartite deverá apresentar estimativa orçamentária e  
5 cronograma. **Conselheiro:** estou tentando reunir a comissão há quatro meses e ainda não é possível.  
6 **Relator Vice-Presidente:** vou dar uma sugestão que o conselheiro formalize por escrito e entregue à  
7 mesa para esta determinar que se reúnem. **Conselheira Anadir:** acho que tem que ser estabelecido um  
8 prazo a partir da aprovação dos estudos prioritários para serem constituído às comissões. **Relator Vice-**  
9 **Presidente:** peço aos conselheiros que dentro do prazo regimental façam as suas observações e tragam  
10 para a comissão. Aprovado. **Presidente:** eu pediria que nós invertêssemos a pauta, tendo em vista à  
11 relevância do assunto. Estamos com a equipe da SMF para apresentar SOLO CRIADO, composta pelo  
12 Dr. Aldo Lapole e a Dra. Maria Alice Mickelu. **Dr. Lapole (SMF):** em sua apresentação salientou que o  
13 Solo Criado foi pela primeira vez examinado por este conselho no ano de 2000, que é realizado junto ao  
14 empreendedor para edificação e é regido pela Lei Complementar nº315, que regulamentou a Lei  
15 Orgânica, onde o preço do metro quadrado deve ser diferenciado pela localização do imóvel,  
16 considerando o valor do imóvel, com reajustes mensais ou semestrais. Hoje a SMURB, a quem cabe  
17 distribuir os espaços construtivos definindo os valores semestrais do Solo Criado. O conceito de Solo  
18 Criado se baseia na cota terrena, que é a divisão do valor de mercado, pelo índice de aproveitamento  
19 definido pelo Plano Diretor, que no seu anexo 6 existe uma tabela dos índices máximos até 3.  
20 **Conselheiro Alceu:** estamos num período de eleição e haverá a renovação desse conselho e é preciso  
21 entrar nos índices, e esclarece que para ficar mais claro no entendimento de todos, que quando refere à  
22 valores é de importância capital para o Município. **Dra. Maria Alice (SMF):** o Plano Diretor estabelece  
23 duas condições para edificar, a primeira é o regime original do imóvel, o direito de construir 1.3, 1.6, e  
24 existe a capacidade máxima de construção que pode chegar; entre 1.5, 2 e 3. A diferença do índice  
25 original do terreno até a capacidade máxima que o Plano Diretor sobre a condição de concessão  
26 onerosa. É uma concessão de direito, concede a capacidade de edificar mais, mediante pagamento.  
27 Esse conceito está na Lei Federal no Brasil inteiro. É um ativo do Município, cujo valor deverá ser  
28 quantificado. Essa metodologia foi estabelecida junto a Unidade de Avaliações pela equipe especializada  
29 de arquitetos e engenheiros do Município de Porto Alegre. Faz os cálculos de ITBI e IPTU. **Presidente:**  
30 Por exemplo, um terreno de dois mil metros na zona Sul pelo índice, conforme a localização pode ser  
31 construído na exata quantidade daquela área, num potencial de 1.9 poderá ser utilizado 90% acima.  
32 Existe a possibilidade por quarteirão de ser comprado da Prefeitura um índice ainda maior, além de  
33 poder construir, no caso, 3.800m, se o empreendedor for a Prefeitura consegue comprar um índice  
34 específico que varia de quarteirão à quarteirão. Cada quarteirão tem uma quantidade máxima de índice  
35 que pode ser vendido. A PROCempa conseguiu desenvolver através da SMF e SMURB um sistema  
36 automático que controla a densificação por quarteirão e o que nós vamos discutir aqui é o valor que  
37 vamos dar a esse índice. Se o valor do metro quadrado é tanto e se vamos vender o potencial de índice  
38 3.0, tem que corresponder ao valor de mercado, ficando compatível com o que o empreendedor vai  
39 ganhar. Não tem graça o empreendedor ganhar sozinho um potencial de construção sem que o poder  
40 público. **Conselheiro:** quando é criado o primeiro índice, como é que aquele índice perde o valor quando  
41 eu pago para ter o índice positivo, tecnicamente o índice positivo de dois mil metros seguindo o exemplo  
42 do nosso Presidente, por que não se define um teto máximo por quarteirão., o valor vai estourar no  
43 consumidor final. **Dra. Maria Alice (SMF)** responde: é uma concessão onerosa do direito de construir  
44 que causa impacto na infraestrutura, equipamentos urbanos (transporte, saneamento, escolas, postos de  
45 saúde). Quando atinge o máximo que o Plano Diretor permite haverá uma população maior naquela  
46 região e o Município tem que dar o aporte de infraestrutura, e para isso deve adquirir recursos  
47 financeiros. A França e Londres já utilizam esse conceito de Solo Criado. **Presidente:** às vezes o  
48 empreendedor poderá fazer o cálculo e concluir que não vale à pena comprar índice fazer 4 andares  
49 acima dos meus oito que já tenho direito. É opcional, já que é um custo e risco do empreendedor, o  
50 Município que não pode ser onerado. **Conselheira Nadir:** o que o estatuto da cidade prevê é a venda do  
51 índice nos locais em que a infraestrutura está instalada, esse recurso até pode ser parte destinado para  
52 alteração da infraestrutura, devido ao adensamento, mas também, destinado à habitação popular. É  
53 tarefa desse conselho aprovar os recursos do Solo Criado. Desde que estou aqui, faz cinco anos, esse  
54 conselho já aprovou por duas vezes o índice. **Dra. Maria Alice:** a Lei nº315 estabeleceu que esses  
55 recursos fossem aplicados no Fundo Habitacional, 85% hoje, no Município de Porto Alegre são aplicados  
56 no fundo de gestão do DMHAB, mas o estatuto da cidade que é a Lei Federal regulamenta e dá as  
57 diretrizes ao Plano Diretor quanto a preservação ambiental, cultural. A cidade acolhe a Lei Federal e



1 PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE  
2 CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL - CMDUA  
3

4 **ATA 2611**

1 define onde irá ser aplicado. **Conselheiro:** parabenizou a apresentação do Solo Criado pela SMF e diz  
2 ver a cidade muito modificada, do Morro Santa Tereza vê surgir edifícios de 18, 20 andares e questiona  
3 como podem ser aprovados com essa altura. Achei que este conselho fosse superior à tudo, a SMF  
4 passa a esse conselho o valor anual do Solo Criado? Com o princípio da transparência deve ter uma  
5 tabela do que entrou para o DEMHAB. **Dra. Maria Alice** (SMF): o conselho do plano, a Secretaria de  
6 Urbanismo consulta, faz o pedido de avaliação, para a SMF para que se proceda o cálculo, esses  
7 grandes empreendimentos passam pelas comissões especializadas para os estudos de viabilidade. O  
8 fundo não pode ser desviado, seria improbidade administrativa. **Conselheira Rosane** RP8: na semana  
9 passada já discutimos o Solo Criado e a periodicidade que esse conselho tem de fazer a aprovação, e  
10 nós questionamos a aplicação desses recursos exatamente como o Conselheiro Paulo Jorge fez e a  
11 seguinte sugestão, que fosse chamado a SMF para informar quanto ao plano de aplicação. Se existe um  
12 fundo que faz toda essa definição de recursos o que vai para onde, quem poderá nos dar essa  
13 informação. **Dra. Maria Alice** (SMF): o fundo tem sua contabilidade. O FUNCOPA é um fundo novo e a  
14 partir dos valores arrecadados faz uma orientação de aplicação, atendendo o estatuto da cidade com a  
15 Lei nº703 de 2012. Como qualquer fundo tem que prestar contas no final do seu exercício. **Conselheira**  
16 **Nadir:** o que diz o artigo 14º é que esse conselho tem a competência e deve aprovar os planos de  
17 aplicação dos recursos do Solo Criado para o desenvolvimento urbano prioritariamente à política  
18 habitacional, esse item nunca cumprimos, já que nunca foi encaminhado a nós um Plano de Habitação.  
19 **Dra Maria Alice:** o conselho deve solicitar ao DEMHAB que faça a apresentação desse Plano  
20 Habitacional, pedindo esclarecimento dos recursos aportados. **Conselheira Rosane:** sugiro que se  
21 estabeleça uma data para o DEMHAB possa comparecer. **Conselheiro Alceu:** tive um processo em  
22 minhas mãos, há cinco anos nesse conselho, TUMELERO, onde a SMF foi simplesmente estupenda,  
23 dava as informações, os números, os valores de quadra por quadra de Porto Alegre. Eu tenho muito  
24 orgulho desse conselho, quando saio do RGS do Brasil não encontro nada parecido. Eu não sei, mas eu  
25 quero saber, com a responsabilidade que nós temos devemos periodicamente nos reunir para bem  
26 decidir, a SMF é sempre qualificada. **Presidente:** encerrou a reunião.

27

28

29

30

31

32 **Cristiano Tatsch**  
33 Secretário SMURB

34

35

36

37

38

39 **José Euclésio dos Santos**  
40 Vice - Presidente CMDUA  
41 Entidades Não – Governamentais

**Tiago Gabriel Bao dos Reis**  
Oficial do Gabinete