



## ATA 2689

1 Aos **16** (dezesesseis) dias do mês de **agosto** de **2016** (dois mil e dezesseis), reuniram-se, em caráter **ordinário**,  
2 na Sede da Secretaria Municipal de Urbanismo de Porto Alegre, na Avenida Borges de Medeiros, 2244, 6°  
3 andar, Sala de Reuniões, nesta capital, às 18:25 (dezoito horas e vinte e cinco minutos), em última chamada,  
4 os membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental (CMDUA), **compareceram** os que  
5 seguem listados, quais sejam, **José Luiz Fernandes Cogo**, Secretário da secretaria Municipal de Urbanismo  
6 (SMURB), presidindo a sessão; **Raul Pila**, primeiro suplente do Departamento Municipal de Habitação  
7 (DEM HAB); **Julio Miranda**, titular da Empresa Pública de Transportes e Circulação; **Giovani Carminatti**,  
8 titular do Gabinete do Prefeito (GP); **Patrícia da Silva Tscoepke**, titular, **Vanerska Paiva Henrique**, primeira  
9 suplente, e **Ana Paula Franco Domingues**, segunda suplente da Secretaria Municipal de Urbanismo  
10 (SMURB); **Paulo Loge**, primeiro suplente, e **Alexandre Cavagni**, segundo suplente da Secretaria Municipal  
11 de Obras e Viação (SMOV); **Cristina Lenz Mentges**, primeira suplente, e **Denise Calvet Pinto**, segunda  
12 suplente da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SMAM); **Lívia Teresinha Salomão Piccinini**, titular da  
13 universidade federal do rio Grande do Sul (UFRGS); **José Euclésio dos Santos**, titular da Associação  
14 Gaúcha dos Advogados de Direito Imobiliário Empresarial (AGADIE); **Darci Barnech Campani**, primeiro  
15 suplente da Associação Brasileira de Engenharia Sanitária Ambiental (ABES); **Jorge Diogo de Jesus**, titular  
16 da Associação Riograndense dos Escritórios de Arquitetura (AREA); **Eduardo Chula**, titular do Conselho  
17 Regional de Corretores de Imóveis da Terceira Região do RS (CRECI/RS); **Rogério Dal Molin**, primeiro  
18 suplente do Sindicato dos Corretores de Imóveis (SINDIMÓVEIS); **Fernando Brentano**, titular, e **Anelise**  
19 **Cancelli**, segunda suplente do Instituto Urbano Ambiental (IUA); **José Luis Seabra Domingues**, titular da  
20 Ordem dos Advogados do Brasil do Rio Grande do Sul (OAB/RS); **Jorge Larré Lopes**, titular do Sindicato dos  
21 Trabalhadores da Indústria da Construção Civil (STICC); **Daniel Nichele**, titular da Região de Gestão de  
22 Planejamento Um (RGP 1); **Osório Queirós Junior**, titular, e **Adroaldo Venturini Barboza**, primeiro  
23 suplente, da Região de Gestão de Planejamento Dois (RGP 2); **Silvia Cassandra de Souza Dias**, titular, e  
24 **Paulo Sérgio de Moraes Monteiro**, primeiro suplente da Região de Gestão de Planejamento Quatro (RGP  
25 4); **Jackson Santa Helena de Castro**, titular da região de Gestão de Planejamento Três (RGP 3); **Paulo**  
26 **Jorge Amaral Cardoso**, titular da Região de Gestão de Planejamento Cinco (RGP 5); **Luiz Antonio Marques**  
27 **Gomes**, titular da Região de Gestão de Planejamento Seis (RGP 6); **Diaran Laone Camargo**, titular, **Carlos**  
28 **Alberto Pinheiro do Nascimento**, e **Rosaura Teixeira Dutra**, segunda suplente da Região de Gestão de  
29 Planejamento Sete (RGP 7); **Valdir Brazeiro “Índio”**, titular, e **Emerson Gonçalves dos Santos**, segundo  
30 suplente, da Temática do Orçamento Participativo Habitação, Organização da Cidade Desenvolvimento  
31 Urbano Ambiental (OP-HOCDUA), e **Ana Paula Tomasi**, Secretária Executiva e relatora dos trabalhos  
32 (SMURB). **Item Um. Abertura. Item Dois. Votação da Ata.** Não houve solicitações de correções à ata da  
33 última reunião, ata 2688, a qual colocada em votação foi aprovada com uma abstenção e os demais  
34 favoráveis. **Ata aprovada. Item Três. Comunicações.** Conselheiro **Diaran** (RGP 7) agradeceu pela  
35 disponibilização da planta do viaduto São Jorge, também solicitou que fosse realizada a reunião do Comitê da  
36 Lomba, se possível gostaria de já agendar, a minuta de regimento já foi lida, é necessário prosseguir.  
37 Conselheiro **Euclésio** (AGADIE) comunicou que no ano passado as entidades e regiões requereram ao  
38 prefeito a regulamentação da lei que versa sobre as edificações irregulares, recebeu o retorno, foi muito bem  
39 atendido, ficou satisfeito que será logo publicada, tão logo haja as eleições, face autoria do vice prefeito,  
40 agradeceu à Patrícia e ao Secretário pelo empenho em otimizar os trâmites. Conselheiro **Jackson** (RGP 3)  
41 agradeceu à SMIC pelas questões tratadas a respeito da instalação de centro de atendimento ao trabalhador  
42 no complexo do porto seco, após trinta anos, também de área de apoio que parece que vai sair do papel,  
43 registra o apoio da RGP 3 ao empenho do Diaran para efetivar o Comitê da Lomba, e informou que se inicia  
44 processo de negociação com a EPTC em relação a alteração para melhorar o acesso Norte, tentativa de  
45 minimizar os impactos. Conselheiro **Paulo Jorge** (RGP 5) registrou a presença de representante da  
46 Amavetron, desculpou-se por não ter ido ao almoço dos conselheiros no dia, referiu o debate dos candidatos  
47 à prefeitura pela manhã no rádio, muito se falou sobre o Plano Diretor, gostaria se possível que o CMDUA  
48 dialogasse com os candidatos, considerando que o conselho estabiliza a cidade como um todo, se houver  
49 segundo turno poderia se chamar os dois candidatos, pela importância de se apresentar questões da cidade  
50 ao novo prefeito. Conselheiro **Daniel** (RGP 1) agradeceu ao Conselheiro da Região Seis pelo almoço das  
51 regiões, informou sobre a realização no dia anterior da reunião no Fórum Um, houve bastante participação,  
52 novos participantes e demandas, foi definido que cada região representada pelo Fórum traria as suas  
53 demandas, e que seriam iniciadas caminhadas de reconhecimento dos pontos de interesse, para se tentar  
54 planejar os melhoramentos necessários. Falou sobre o cinema Capitólio, o tema foi trazido à reunião, trata-se  
55 de monumento restaurado e cultural que precisa receber maior atenção, entorno apresenta alguns problemas,  
56 ressalta a importância para a cidade. Em relação à sugestão de formação da Comissão de revisão do  
57 procedimento de aprovação de projetos que apresentou na semana passada, está finalizando ofício para



**ATA 2689**

1 formalizar a proposta, e a ideia é que seja tripartite, com dois integrantes de cada parte do CMDUA, e seus  
2 respectivos suplentes. Conselheiro **Diego** (OP) desculpou-se por não ter comparecido na reunião almoço do  
3 dia, está envolvido na resolução de alguns problemas de denúncias, explicou situação envolvendo  
4 cooperativas e construtoras, em relação à RGP 1 referiu que ocorre o processo eleitoral da associação dos  
5 moradores da rua dos Andradas e como existe problemática de como será feita a revitalização do centro, a  
6 comunidade solicitou que ele solicitasse à RGP 1 que solicitasse à SMURB a relação de todas as obras que  
7 estão sendo feitas na região do centro, exemplificou o Cais do Porto, na sua opinião deveria ser novamente  
8 apresentado no CMDUA já que houve mudança de gestão, informou que a partir de dois mil e dezessete está  
9 prevista a revisão do plano diretor, seria importante retomar os problemas, em iniciando processo eleitoral o  
10 CMDUA teria que prestar algumas informações. **Presidente** informou que a Patrícia da SMURB convida para  
11 reunião do Comitê da Lomba na próxima terça feira, às dezesseis horas. Secretária **Ana Paula** fará a  
12 divulgação por e-mail. **Item Quatro. Ordem do Dia. 4.1 CURSO DE CAPACITAÇÃO. MÓDULO II.**  
13 **Parcelamento do Solo, AEIS e Regularização Fundiária.** Ministrante: SMURB - Arq. Antonio Luis Gomes  
14 Pinto, da Coordenação de Planejamento Urbano, e Eng. Marina Bergamaschi Teixeira, da Unidade de  
15 Regularização Fundiária. Engenheira **Marina** (SMURB) deu inicio à explanação, apresentou-se, explicará  
16 como acontece a regularização fundiária em Porto Alegre, entregou folder informativo produzido pela PGM e  
17 MP, referiu legislações que abordam o assunto, apresentou, trata-se do processo de transformar a terra  
18 urbana em terra urbanizada com infraestrutura integrada à cidade. Informou que em Porto Alegre a  
19 regularização fundiária de interesse social é destinada a famílias com renda de zero a seis salários mínimos,  
20 existem dois tipos, os assentamentos autoproduzidos, mostrou imagens, explicou significado, a área é  
21 ocupada sem que haja a venda de lotes, e os loteamentos irregulares ou clandestinos, sendo os clandestinos  
22 os que houve inicio se com processo na prefeitura mas sem a conclusão e com venda e a ocupação, e os  
23 irregulares são os que não possuem nenhum registro, nos dois casos há ocupação mediante venda. Referiu  
24 as diferentes formas como ocorrem as ocupações, com a venda feita pelo proprietário ou por terceiros, com a  
25 abertura de ruas sem observação ao regramento urbano. Apresentou a referência do assunto no Plano  
26 Diretor, apresentou os artigos, falou sobre a previsão de regularização de ocupações antigas com a devida  
27 observância das questões ambientais e de risco, geotécnicos, deu detalhes, referiu a relação com as políticas  
28 sociais, informou quais os requisitos para dar início ao processo, quais documentos devem ser apresentados,  
29 informou sobre a comissão técnica criada em 2013 para tratar do assunto, CTAARF, coordenada pelo  
30 Escritório de Regularização, informou integrantes, PGM, SMAM, SMURB, SMOV, DEP, DEMHAB, DEMA  
31 SMED, SMS, e Governança, comissão instituída por decreto, apresentou como acontecem as etapas de  
32 análises, após a apresentação dos documentos a comissão vistoria o local e emite as diretrizes respectivas a  
33 cada órgão que integra a comissão, com a indicação das necessidades, as quais serão observadas pelo  
34 responsável técnico na elaboração do projeto. Informou que é feita a análise ambiental e que é necessário a  
35 instituição de AEIS para possibilitar as flexibilizações ao Plano, informou sobre a relação com o OP, muitas  
36 vezes se demanda o investimento para a implementação do projeto, a aprovação do projeto urbanístico é feita  
37 na SMURB, informou sobre o prazo após a aprovação para registrar no cartório a abertura de matrículas  
38 individualizadas, referiu os próximos passos, projetos complementares de primeira e de segunda fases,  
39 informou que as vezes o processo ocorre de maneira inversa, quando os loteamentos já existem há muito  
40 tempo e já há a infraestrutura. Apresentou as Áreas Especiais de Interesse Social, destinadas a fins sociais e  
41 com regras próprias, informou previsão legal e tipos, um, dois, três e quatro, explicou o significado de cada  
42 uma, referiu as flexibilizações possíveis. Arquiteto **Gomes** (SMURB) deu continuidade à apresentação,  
43 abordando o assunto Parcelamento do Solo, referiu legislação, informou as três formas pelas quais ocorre o  
44 parcelamento, desmembramento, loteamento e fracionamento, indicou os artigos no Plano Diretor que  
45 especificam o assunto, informou conceito básico, parcelamento gera unidades juridicamente independentes  
46 entre si que tenha vistas à edificação, sendo necessário obedecer os traçados e os anexos oito e nove do  
47 Plano, com conceitos implícitos, referiu a vedação de parcelamentos em áreas impróprias à edificação sem  
48 que sejam asseguradas as condições para solucionar a questão, referiu quais são os casos impróprios, falou  
49 o regramento referente à existência de áreas de preservação ambiental no interior dos lotes, deve haver  
50 terreno edificável fora da APP, falou sobre a previsão de que se reserve área para malha viária nos  
51 loteamentos, e equipamentos urbanos, informou o significado dos sistemas e redes de infraestrutura,  
52 equipamentos públicos urbanos e os comunitários, praças, escola e creche, e quando for de caráter local  
53 também de segurança, saúde, transporte, espaço para associação de moradores, isto no desmembramento e  
54 no loteamento, informou os casos que exigem obras e estrutura de vias e de doação de vinte por cento do  
55 terreno, que pode ser substituída por alternativas tais quais a recompra, explicou o funcionamento, apresentou  
56 os artigos, informou como se dão os cálculos nos casos de incidência de áreas de preservação e AEIS,  
57 nestas diminuem-se a área de doação e tamanho dos lotes exigidos, informou as medidas mínimas previstas,  
58 influenciam as características do terreno, falou sobre as dimensões mínimas exigidas aos lotes, informou  
59 sobre a questão do registro das áreas doadas ao município no cartório de registros de imóveis. Apresentou o



## ATA 2689

1 conceito de loteamento, novos lotes com novas vias, e área de destinação pública não menor a vinte por  
2 cento, não ultrapassando cinquenta por cento da área total, informou exceções, mostrou imagens, falou sobre  
3 as garantias firmadas com o município para a segurança de continuidade do projeto, quatro categorias,  
4 apresentou as responsabilidades do empreendedor, falou sobre as especificidades conforme características  
5 da área, incluindo a questão de localização em área de ocupação intensiva ou rarefeita, informou sobre o  
6 tempo habitual de trâmites. Referiu os impactos, maiores nos loteamentos, menores no desmembramento e  
7 sem a necessidade de doação no fracionamento. Apresentou especificidades do Fracionamento, onde não é  
8 necessário abrir ruas mas os terrenos devem ter frente para logradouro já existente, explicou forma de  
9 análise, exemplificou tipos de fracionamento, suas dimensões mínimas para cada lote, também critérios  
10 quanto ao número de lotes, apresentou os artigos do plano e as interpretações, da mesma forma em relação  
11 ao desmembramento, os casos em que ocorre, percentual previsto para as áreas de doação e demais  
12 aspectos. Conselheiro **Euclésio** (AGADIE) Falou sobre programa de regularização realizado em Salvador de  
13 muito êxito, com algumas facilitações e legislação simplificada, sugeriu observar como exemplo. Conselheira  
14 **Anelise** (IUA) questionou em relação à doação de área em desmembramento em caso específico quanto ao  
15 tamanho. Conselheiro **Fernando** (IUA) questionou sobre os tamanhos mínimos dos lotes. E foram  
16 respondidas as questões. Conselheiro **Paulo Jorge** referiu áreas que eram federais e passaram a ser do  
17 município, algumas áreas privadas outras do ipê, onde se tentou fazer a regularização e não foi possível,  
18 mesmo em contato com o DEMHAB, são sessenta e dois anos ocupação em área federal, referiu o caso da  
19 Tronco, falou sobre a valorização que os terrenos tem ao longo do tempo, questionou como se conseguiria  
20 regulamentar de forma que a população possa pagar, considerando a valorização. A frente valorizou e os  
21 fundos não. O DEMHAB não consegue pela necessidade de retirar as pessoas. Falou sobre a situação que  
22 vem ocorrendo, os mais ricos compram vários lotes e edificam irregularmente, retirando os pobres e  
23 aguardando a regularização para a benefício futuro, sugeriu convidar a equipe do DEMHAB para tentar  
24 resolver a ocupações clandestinas, ruas clandestinas, gostaria de tentar entender bem o assunto. Engenheira  
25 **Marina** opina que é necessário verificar as características do local. **Presidente** convidou para melhor explicar  
26 o caso na SMURB. Conselheiro **Campani** (ABES) opinou que o CMDUA tende a discutir mais os processo da  
27 iniciativa privada e não esses assuntos, na última gestão lembra que houve uma única votação que tratou de  
28 reurbanização, opina que a Cruzeiro realmente necessite de atenção, em chegando o período de revisão do  
29 Plano talvez possa se pensar em mecanismos que permitam melhorar, por exemplo sobre os casos em que o  
30 terreno se torna pequeno demais, exemplificou condomínios na zona sul, questionou caso que foi analisado  
31 no CMDUA em que empresa comprou diversos terrenos em quarteirão mas que a doação foi calculada  
32 apenas sobre dois lotes. Arquiteto **Gomes** informou que o Plano indica esse conceito, falou sobre a questão  
33 dos condomínios, anteriormente uma forma de fracionamento e hoje analisado como edifícios, explicou forma  
34 de interpretação, município não tem perdas, referiu formas de arrecadação através de ITBI e IPTU, referiu a  
35 baixa na construção civil e o impacto aos cofres públicos. Conselheira **Patrícia** (SMURB) informou que não se  
36 entende que há perda ao município porque se cobra dos terrenos a urbanização apenas uma vez, tendo  
37 assim os lotes menores já contribuído. Conselheiro **Jackson** (RGP 3) agradeceu a disponibilidade dos  
38 palestrantes, sugeriu enviar por email o material apresentado, questionou se nos projetos de AEIS é prevista a  
39 AREA dos equipamentos comunitários, e quando finaliza o processo de AEIS se o morador recebe um título  
40 de propriedade ou de posse, e também se as áreas destinadas aos equipamentos correm o risco de novas  
41 ocupações. Engenheira **Marina** informou que são definidas áreas em outros locais quando a gleba está toda  
42 ocupada, mas havendo área livre a reserva ao município é feita de pronto, em relação ao título, em sendo  
43 área particular os moradores recebem o título de propriedade, e em caso de áreas públicas recebem a  
44 concessão real de uso. Infelizmente existe risco de ocupação às áreas reservadas. Conselheira **Rosaura**  
45 (RGP 7) questionou sobre o artigo um três oito, que versa sobre a vedação de construir-se sobre áreas  
46 aterradas, referiu o alto custo de contratar-se estudos prévios de sondagem de solo. Arquiteto **Gomes**  
47 explicou que é prevista a apresentação de solução aos problemas, exemplificou. E foi falado sobre a questão  
48 da movimentação de terra, que envolve questões de responsabilidade da SMAM e da SMOV. Conselheiro  
49 **Rogério** (Sindimóveis) questionou situação específica para verificar se existe tamanho máximo que defina a  
50 modalidade de parcelamento, que obrigue a empreende-se condomínio ou loteamento, e se as áreas de  
51 interesse ou ambiência cultural interferem na viabilidade ou não de parcelar. Arquiteto **Gomes** explicou, a área  
52 do terreno influenciará, sua localização e tamanho, explicou. Em relação às áreas culturais as mesmas não  
53 interferem. Conselheiro **Fernando** (IUA) questionou a questão mencionada sobre tamanho mínimo dos  
54 quarteirões e necessidade de revisão desta definição no Plano. Arquiteto **Gomes** explicou, entende  
55 necessário corrigir indicação no Plano. **Presidente** informou que as possíveis alterações exigirão discussões,  
56 existem opiniões divergentes. Conselheiro **Paulo** (RGP 4) informou que é presidente da Associação do  
57 Recanto do Sabiá, em processo de regularização, questiona sobre a situação do Timbaúva, já existe água, luz  
58 e saneamento mas a preocupação é a falta de certificação de posse. Engenheira **Marina** informa que no caso



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE  
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL - CMDUA

**ATA 2689**

1 deve ser questionado ao DEMHAB. **Presidente** solicitou ajuda do Conselheiro do DEMHAB para esclarecer.  
2 Conselheiro **Índio** (OP) agradeceu os palestrantes, referiu disponibilidade e atuação do Gomes, referiu  
3 CTAARF questionou a possibilidade de CMDUA ter acento na comissão, justificou, as regularizações  
4 aumentariam a arrecadação. Referiu loteamentos novos que exigem maior atenção do gestor. **Presidente**  
5 respondeu em relação às sugestões para se convidar os candidatos à prefeitura, será necessário verificar a  
6 possibilidade juridicamente. Conselheiro **Osório** (RGP 2) informou sobre a próxima reunião da comissão do  
7 solo criado, quinta feira as dezesseis horas, com a presença de técnica da Fazenda. Referiu a importância do  
8 tema do curso, agradeceu aos palestrantes, opina que o CMDUA necessitaria ter maior domínio do assunto,  
9 com o olhar à cidade informal, opinou necessário considerar que as pessoas usam a terra para suprir a falta  
10 de renda, poderia se pensar em alternativas de renda, questionou em quais situações podem ocorrer  
11 loteamentos com acesso controlado. Arquiteto **Gomes** informou que em nenhum caso esta possibilidade é  
12 prevista, explicou. Conselheiro **Daniel** (RGP 1) agradeceu a presença dos palestrantes e informou sobre  
13 atendimento realizado pela SMURB à responsável técnico que otimizou os trâmites pelo contato que pode ser  
14 feito previamente com o requerente, de forma que o equívoco fosse resolvido de pronto, elogiou. **Item Cinco.**  
15 **Término.** Finalizadas as manifestações, **Presidente** agradeceu aos palestrantes, e às 20:20 (vinte horas e  
16 vinte minutos), foram encerrados os trabalhos do CMDUA. Eu, **Ana Paula Tomasi**, juntamente com o  
17 presidente, assino e lavro a presente ata.

18  
19  
20  
21  
22

---

23 **Ana Paula Tomasi**  
24 Secretária Executiva  
25 Relatora

---

**José Luiz Fernandes Cogo**  
Presidente CMDUA  
Secretário SMURB

26  
27 **Ata aprovada na sessão do dia 23/08/2016, sem retificações.**

28  
29 **O áudio da sessão encontra disponível na Secretaria Executiva do CMDUA**