



1 PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

2 CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL - CMDUA

3

4

ATA 2694

1 Aos **15** (quinze) dias do mês de **setembro** de **2016** (dois mil e dezesseis), reuniram-se, em caráter
2 **extraordinário**, na Sede da Secretaria Municipal de Urbanismo de Porto Alegre, na Avenida Borges de
3 Medeiros, 2244, 6º andar, Sala de Reuniões, nesta capital, às 18:30 (dezoito horas e trinta minutos), em
4 última chamada, os membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental CMDUA.
5 **Compareceram** os seguintes participantes, **José Luiz Fernandes Cogo**, secretário da Secretaria Municipal
6 de Urbanismo (SMURB) e presidente da sessão; **José Francisco Rodrigues Furtado**, titular do
7 Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB); **Julio Miranda**, titular da Empresa Pública de Transportes
8 e Circulação; **Jussara Pires**, segunda suplente da Fundação Estadual de Planejamento Metropolitano e
9 Regional; **Giovani Carminatti**, titular do Gabinete do Prefeito (GP); **Fabiano Padão** titular da Secretaria
10 Municipal de Gestão (SMGES); **Paulo Loge**, titular da Secretaria Municipal de Obras e Viação (SMOV);
11 **Cristina Lenz Mentges**, primeira suplente da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SMAM); **José**
12 **Euclésio dos Santos**, titular da Associação Gaúcha dos Advogados de Direito Imobiliário Empresarial
13 (AGADIE); **Darci Barnech Campani**, primeiro suplente da Associação Brasileira de Engenharia Sanitária
14 Ambiental (ABES); **Jorge Diogo de Jesus**, titular da Associação Riograndense dos Escritórios de Arquitetura
15 (AREA); **Rogério Dal Molin**, primeiro suplente do Sindicato dos Corretores de Imóveis (SINDIMÓVEIS);
16 **Fernando Brentano**, titular, e **Oscar Escher**, primeiro suplente do Instituto Urbano Ambiental (IUA); **Sérgio**
17 **Koren**, primeiro suplente do Sindicato das Indústrias da Construção Civil, (SINDUSCON); **Jorge Larré**
18 **Lopes**, titular do Sindicato dos Trabalhadores da Indústria da Construção Civil (STICC); **Daniel Nichele**,
19 titular da Região de Gestão de Planejamento Um (RGP 1); **Osório Queiroz Junior**, titular da Região de
20 Gestão de Planejamento Dois (RGP 2); **Paulo Sérgio de Moraes Monteiro**, primeiro suplente da Região de
21 Gestão de Planejamento Quatro (RGP 4); **Luiz Antonio Marques Gomes**, titular da Região de Gestão de
22 Planejamento Seis (RGP 6); **Diaran Laone Camargo**, titular, e **Carlos Alberto Pinheiro do Nascimento**,
23 primeiro suplente da Região de Gestão de Planejamento Sete (RGP 7); **João Luis Mores**, primeiro suplente
24 da Região de Gestão de Planejamento Oito (RGP 8); **Valdir Diego Brazeiro**, titular da Temática do
25 Orçamento Participativo, Habitação Organização da Cidade Desenvolvimento Urbano Ambiental (OP); e **Ana**
26 **Paula Tomasi**, Secretária Executiva e relatora dos trabalhos. **Item Um. Abertura. Presidente** sugeriu
27 priorizar o item Quatro Ponto Um da pauta, em detrimento da votação da ata e do período das
28 comunicações, para otimizar o tempo da apresentação prevista. E assim foi definido. **Item Quatro. Ordem**
29 **do Dia. Expediente Quatro Ponto Um. Expediente:** 001.025306.14.6. **Interessado:** PMPA. **Assunto:**
30 **Atualização dos Valores do Solo Criado. Relator:** Comissão Técnica Solo Criado. **APRESENTAÇÃO**
31 **TRABALHO REFERENTE À METODOLOGIA DE ATUALIZAÇÃO DOS VALORES DO SOLO CRIADO PELA**
32 **CONSULTORIA.** Estava presente na reunião o Sr. Engenheiro **André Maciel Zeni**, *Consultor* de Engenharia
33 Econômica, quem deu início à apresentação. Projetou imagens. Informou da sua trajetória e também a
34 participação na criação do primeiro critério de avaliação do solo criado, à época sem diferença de valores
35 entre os vendidos no balcão e em leilão, apresentou esse histórico, novo estudo no ano seguinte, a partir do
36 terceiro ano não foi mais chamado, tendo a secretaria do planejamento assumido a venda e após a Fazenda,
37 a metodologia foi iniciada nos anos dois mil, informou que foi procurado agora pela comissão do Conselho
38 para realizar a nova análise que apresentará, referiu o fundo para a mobilidade, separando quotas de leilão e
39 de balcão, informou forma de fazer o cálculo pela Fazenda, com base em pesquisa de imóveis e modelo
40 matemático de justificativa, referiu critério de se adotar o mesmo valor para o metro quadrado de chão e de
41 edificação, informou sobre a análise que fez, em relação aos terrenos utilizados nos cálculos, refere que
42 poucos se encontram em zonas de forte valorização, falou sobre as variáveis utilizadas, falou sobre as zonas
43 homogêneas, a qual foi estabelecendo uma planta de valores de terrenos, variável continua sendo utilizada,
44 outra variável era a data de informação, outra a área do terreno, e assim formando gama de variáveis, refez
45 a modelagem para a devida compreensão, não concordava plenamente, acredita que o solo criado seja uma
46 quota terreno, ou seja o valor do terreno dividido pela sua área construível, realiza o presente estudo há
47 aproximadamente quatro meses, com base nas vendas efetuadas pela prefeitura nos últimos anos, a
48 discussão envolve áreas adensáveis e não, conversou com Fazenda e SMURB, UDRI apresentou as áreas
49 adensáveis vendidas até trezentos metros quadrados vendidas no balcão, localizou cento e quarenta e três
50 vendas em dois mil e treze até dois mil e dezesseis, analisou as características, localizou os endereços, deu
51 detalhes. Refere as críticas recebidas por alguns que consideram este tipo de venda forçada, pela falta de
52 concorrência, contudo refere que o mercado funciona desta forma, incrementou com o código de
53 aproveitamento atual do Plano Diretor, exemplificou, índice de aproveitamento de um ponto seis podendo
54 chegar a três por exemplo, utilizou-se o RH da Prefeitura, porque a idéia é realizar metodologia em parceria,
55 a Fazenda se mostra aberta a participar e melhorar, mostrou tabela utilizada pelo município, a qual não se
56 altera, apenas sob casos específicos, por exemplo a região do Barra Shopping, que teve o aumento do RH,
57 refere que se utilizava também a renda bairro do IBGE, o RH, índice de aproveitamento, ano de ocorrência e
58 a macrozona. Explicou entendimentos quanto à valoração, verificou se os dados estavam em conformidade.
59 A Outra variável muito reclamada é a quantidade, máxima de trezentos metros quadrados para a venda de
60 balcão, se reclama pelo preço alto. Se estudou os índices de valorização. Falou sobre o INCC, que monitora

5

6

7



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

4 **ATA 2694**

10s custos da construção civil, e não a sua valorização como as vezes é indevidamente compreendido. Em
11dois mil e onze refere movimento de índice de valorização de imóveis, apartamentos, promovido pela FIP,
12Fundação de Pesquisas Econômicas de São Paulo, em Porto Alegre iniciado em 2012, explicou como
13ocorrem as valorizações por este índice. Comparou os dos índices nos últimos anos INCC e FIP, verifica-se a
14valorização imobiliária acima do INCC em dois mil e treze, após perda de trinta e sete por cento em dois mil
15e quatorze e na virada para dois mil e quinze a perda ainda maior com queda de sessenta por cento,
16mostrou como incluiu esses índices no estudo, para compreender os índices de quota terrenos, feito isso as
17variáveis eram RH, índice de aproveitamento, ano, macrozona, quantidade, índice FIP e Índice INCC,
18variáveis independentes que devem ser consideradas em conjunto e as quais levam a definição do preço da
19quota terreno. Exemplificou situações para ilustrar a importância das diferentes variáveis, quanto mais
20informações melhor é a resposta estatística, variáveis com incertezas elevadas não devem estar no modelo,
21as que estão incluídas possuem confiabilidade. Explicou e deu exemplos, no futuro a modelagem seria feita
22a partir dos novos dados. Finalizada a apresentação sobre a metodologia para a venda de solo criado em
23balcão, apresentou os trabalhos realizados no que tange as vendas por leilão. Informou a utilização de
24listagem oferecida pela SMURB com as vendas de leilão realizadas, cento e oitenta e três vendidas em dois
25mil e quatorze e dois mil e quinze, contudo muitas sem propostas, as quais ocorreram apenas em quarenta
26casos, explicou o tipo de solo vendido neste caso, pode ser utilizado em qualquer macrozona, podendo
27compensar em área, nesse sentido o RH não funciona como variável, hoje a prefeitura usa o maior solo
28criado como base e verifica as quedas conforme os quarteirões, fazendo as flexibilizações, se pensou em
29outra forma de definição frente a questão do RH, funcionando o potencial construtivo, exemplificou, informou
30sobre o delta utilizado pela prefeitura, acima do valor base, cinco, e quinze por cento a mais, muitos leilões
31foram desertos, dos cento e oitenta e três cento e quarenta e três foram desertos, outra variável é a data,
32havendo poucas vendas em dois mil e quinze e com a repetição dos valores acreditou-se que não estaria
33havendo a valorização no solo criado, comparou valores de dois mil e treze e dois mil e quinze, detalhou,
34comparou resultados conforme variáveis isoladas, falou em relação as diferentes macrozonas, referiu o
35montante dos valores vendidos, informou valores comparativos para indicar que haveria decréscimo no valor
36com a nova metodologia, apenas com uma exceção entre os casos apresentados, contudo oferece uma
37média, queda de aproximadamente vinte por cento nos valores, explicou motivo da recomendação, em
38consideração às poucas vendas, oferece incentivo a quem compra, deu detalhes. Finalizada a apresentação,
39houve período para manifestações. Conselheiro **Julio** (EPTC) questionou se o fato de se estar utilizando
40valores de época recente, de dois mil e quatorze e dois mil e quinze, se fosse feita a pesquisa em momento
41de ascensão haveria resultados diferentes. Eng. **André** explica que não é o fato da queda que diminuiriam os
42valores, porque na época da venda haverá novos preços, explicou. Conselheiro **Julio** (EPTC) questiona se o
43método é positivo em período de crise para estimular as vendas e o mercado da construção civil. Eng.
44**André** poderia se dizer que sim. Conselheiro **Campani** (ABES) parabenizou os trabalhos, na sua opinião
45parece contudo faltar variáveis relacionadas à qualidade de vida, por exemplo as demandas em infra
46estrutura, explicou. *Opina que o modelo como apresentado apenas cria uma onda de defasagem do valor*
47*praticado em relação à variação do mercado imobiliário.* Eng. **André** explica seu ponto de vista. Sr.
48**Dalmolin**, presidente do Sinduscon, que estava presente na reunião, refere a destinação das vendas para o
49fundo de mobilidade quando das vendas por leilão, e para investimentos na área da habitação popular
50quando nas vendas em balcão, acredita que não haja prejuízo à cidade, mas ganhos, refere novos impostos
51à prefeitura, IPTU e ITBI, este pago à vista, três por cento do imóveis, refere que por toda a vida os imóveis
52passam a contribuir, refere que a infraestrutura já exista nos pontos mais procurados, melhorando então a
53qualidade de vida porque se destina a investimentos na mobilidade. O que se discute é também que os
54valores não deveriam ser só para a habitação, afinal poderia também ser utilizado para melhorar a
55infraestrutura, deu detalhes. Conselheiro **Campani** (ABES) explica seu ponto de vista, por exemplo poderiam
56entrar esses valores no calculo, IPTU e ITBI, considerar que a infraestrutura não existe muitas vezes já está
57sobrecarregada para receber novos impactos. Conselheiro **Osório** (RGP 2) parabenizou o trabalho do
58consultor, acha científico e metucioso, atentou para alguns aspectos, talvez se possa incluir outras variáveis
59que pudesse de fato representar uma política urbana de utilização do território, relacionada à qualidade de
60vida portanto, seria possível por exemplo aprofundar na variável do RH, questionou a opinião e onde os
61conceitos da sua tese entram na metodologia apresentada. Eng. **André** explicou sobre o RH e a
62impossibilidade de utilização no caso dos leilões, deu detalhes. Conselheiro **Fernando** (IUA) questionou
63sobre as épocas, se o modelo pode ser sempre utilizado mesmo quando houver mudanças mais
64significativas no contexto. Eng. **André** refere que sim, explicou. Conselheiro **Giovani** (GP) questionou as
65diferenças entre aspectos da venda em balcão e em leilão. Eng. **André** explicou, fez simulação
66exemplificativa. Presidente **Cogo** sugeriu fazer comparação utilizando-se maior valor e assim foi feito.
67Conselheiro **Koren** (SINDUSCON) opinou que o modelo parece bem espelhar, parece correto, falou da
68complexidade das comparações, tem dúvida apenas em relação à base de cálculo, se apenas os quarenta
69casos de venda em leilão seriam suficientes, já que o ideal seria utilizar período maior, conclui que se a



1 PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

2 CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL - CMDUA

3

4

ATA 2694

1 metodologia venha a ser utilizada os dados dos próximos anos e leilões abastecerão a base de cálculo,
2 questiona se está correto. Eng. **André** confirmou, explicou. Conselheiro **Rogério** (Sindimóveis) parabenizou
3 os trabalhos, relembra as razões que levaram à criação da comissão, pela falta de consideração ao CMDUA
4 no processo de definição dos valores, acha que haja também variável política, acredita que a aplicação
5 deveria se dar pela SMURB, ou seja, por quem faz o planejamento urbano, acha que poderia ser utilizado
6 como instrumento de desenvolvimento urbano, com aplicações específicas, falou sobre o significado do
7 instrumento e do RH, podendo ser um indicador de desenvolvimento, explicou. Eng. **André** informou sobre o
8 RH e sua forma de interpretação. Conselheiro **Diego Índio** (OP) agradeceu, questionou sobre o RH. Eng.
9 **André** explicou e deu exemplos, refere a competência da Fazenda também para explicar a variável RH.
10 Conselheiro **Diego** (OP) informa que o CMDUA pode convidar a Fazenda para apresentar se assim for
11 entendido, a comissão deve possuir todos os dados. Conselheiro **Diaran** (RGP 7) disse que está no CMDUA
12 há três anos e vem aprendendo bastante, parabenizou a apresentação e agradeceu, questionou se poderia
13 ser disponibilizado o material apresentado.

14 Eng. **André** disse que sim, poderia disponibilizar através da secretaria executiva. Finalizadas as questões,
15 **Presidente** agradeceu ao convidado e houve salva de palmas. Vice Presidente **Euclésio** informou que
16 compareceu ao MP, entregou à mesa a ata da reunião, informou sobre o posicionamento do CMDUA,
17 concordando com o leilão mediante assinatura de termo. Disponibilizará a ata também por e-mail através da
18 secretaria executiva. **Apresentação Realizada.** Pelo adiantado da hora, ficou definida a suspensão do
19 período de comunicações e adiamento para a próxima reunião da votação da ata da última reunião, bem
20 como os demais itens da Ordem do Dia os quais tratavam da constituição das comissões instituídas na
21 última reunião, quais sejam: **Item Quatro Ponto Dois.** Definição dos integrantes da **Comissão de**
22 **Organização do Seminário de Planejamento Urbano. Adiado. Item Quatro Ponto Três. Definição dos**
23 **integrantes da Comissão da revisão dos procedimentos da aprovação de projetos e DMI. Adiado.**
24 **Item Cinco. Término.** Finalizado o item Um da Ordem do Dias às vinte horas e trinta minutos, foram
25 encerrados os trabalhos do CMDUA. Eu, **Ana Paula Tomasi**, Secretária Executiva, juntamente com o
26 presidente do CMDUA, **José Luiz Fernandes Cogo**, assino e lavro a presente ata.

27

28

29

30

31

32 **Ana Paula Tomasi**

33 Secretária Executiva

34 Relatora

35

36

37 **Ata aprovada na sessão do dia 27/09/2016, com a seguinte retificação, já incluída no corpo do texto.**

38 **FI. 2, linha 38:** Incluído na fala do Conselheiro Campani que sua opinião de que o modelo como apresentado apenas cria uma onda de
39 defasagem do valor praticado em relação à variação do mercado imobiliário.

40

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

José Luiz Fernandes Cogo

Presidente CMDUA

Secretário SMURB