



1 PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
2 CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL - CMDUA
3
4

ATA 2713

1 Aos **onze** dias do mês de **abril** de **2017** (dois mil e dezessete), reuniram-se, em caráter **ordinário**, na Sede
2 da Secretaria Municipal de Urbanismo, à Avenida Borges de Medeiros, dois mil duzentos e quarenta e
3 quatro, sexto andar, nesta capital, às dezoito horas e vinte e cinco minutos, os membros do Conselho
4 Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental, CMDUA. Compareceram à reunião, à **MESA**, **Luiz**
5 **Antonio Marques Gomes**, vice presidente, titular da Região de Gestão de Planejamento Seis (RGP 6), e
6 **Ana Paula Tomasi**, Secretária Executiva e servidora da SMURB. Representando as **ENTIDADES**
7 **GOVERNAMENTAIS**, **José Francisco Rodrigues Furtado**, titular do Departamento Municipal de Habitação
8 (DEM HAB); **Julio Miranda**, titular da Empresa Pública de Transportes e Circulação (EPTC); **Cassio de**
9 **Assis Brasil Weber**, primeiro suplente do Gabinete do Prefeito (GP); **Patrícia da Silva Tschoepke**, titular da
10 Secretaria Municipal de Urbanismo (SMURB); **Paulo Lima Loge**, primeiro suplente da Secretaria Municipal
11 de Obras e Viação (SMOV); **Marcos Profes**, titular da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SMAM), e
12 **Livia Teresinha Salomão Piccinini**, titular da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS).
13 Representando as **ENTIDADES NÃO-GOVERNAMENTAIS**, **José Euclésio dos Santos**, vice presidente,
14 titular da Associação Gaúcha dos Advogados do Direito Imobiliário (AGADIE); **Darci 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 (CRECI/RS); **Rogério Dal Molin**, primeiro suplente do
18 Sindicato dos Corretores de Imóveis (SINDIMÓVEIS); **Fernando Brentano**, titular, e **Anelise Cancelli**,
19 segunda suplente do Instituto Urbano Ambiental (IUA); **José Luis Seabra Domingues**, titular da Ordem dos
20 Advogados do Brasil – Seccional RS (OAB/RS); **Sérgio Koren**, primeiro suplente do Sindicato das Indústrias
21 da Construção Civil (SINDUSCON), e **Jorge Larré Lopes**, titular do Sindicato dos Trabalhadores da Indústria
22 da Construção Civil (STICC). E Representando a **COMUNIDADE**, **Daniel Nichele**, titular da Região de
23 Gestão de Planejamento Um (RGP 1); **Osório Queiroz Junior**, titular, **Adroaldo Venturini**, primeiro
24 suplente da Região de Gestão de Planejamento Dois (RGP 2); **Jackson Roberto Santa Helena de Castro**,
25 titular da Região de Gestão de Planejamento Três (RGP 3); **Paulo Jorge Amaral Cardoso**, titular da Região
26 de Gestão de Planejamento Cinco (RGP 5); **Diaran Laone Camargo**, titular da Região de Gestão de
27 Planejamento Sete (RGP 7), e **André Seixas**, titular da Região de Gestão de Planejamento Oito (RGP 8).
28 **Item Um. Abertura. Presidente** colocou em votação a proposta de inversão de pauta, priorizando a Ordem
29 do Dia em detrimento das Comunicações, e também o processo 4.03 em detrimento dos demais, em função
30 da presença dos técnicos da UDRI para realizar apresentação. Conselheira **Livia** (UFRGS) sugeriu manter a
31 ordem dos processos, para não adiar questões que podem ser encaminhadas com agilidade. Conselheiro
32 **Diaran** (RGP 7) solicitou fazer apresentação no momento das Comunicações. E foi definida a inversão de
33 pauta com a manutenção da ordem dos processos. **Presidente** informou a presença do conselheiro **Cássio**
34 **de Assis Brasil Weber**, representando o GP. Houve salva de palmas. Informou também a presença da
35 servidora **Cristina Cademartori**, Coordenadora Geral do Escritório Geral de Licenciamentos e
36 Regularização Fundiária. E houve salva de palmas. **Presidente** falou sobre a importância da presença dos
37 representantes do GP como forma de se iniciar comunicação mais concreta e objetiva após um
38 distanciamento pela própria articulação funcional, devendo a situação começar a se organizar. **Item Dois.**
39 **Votação da Ata.** A ata da última reunião, número dois sete um dois, colocada em votação foi aprovada sem
40 retificações, com dois votos favoráveis e os demais votos favoráveis. **Ata aprovada. Item Três.**
41 **Comunicações.** Transferida para o final. **Item Quatro. Ordem do Dia. Expediente Quatro Ponto Um.**
42 **Expediente:** 002.054012.15.5. **Interessado:** CPU/SMURB. **Assunto:** Resolução – Alteração e Inclusão de
43 Traçado Viário e alteração de limite de Gravame de Parque Natural. **Local:** Unidade de Estruturação Urbana
44 026 Macrozona 05, próximo a Estrada Cristiano Kraemer, 3521 - Campo Novo. **Relator:** STICC.
45 **Encaminhamentos:** 1 – Relatado em 18/10/2016. 2 - Vistas à RGP 6 e IUA em 18/10/2016. Retornou em
46 01/11/2016. 2 – Em diligências à SMURB e SMAM em 08/11/2016. Em diligências à SMAM em 08/11/2017.
47 Retornou à SMURB em 04/04/2017. Conselheira **Patrícia** (SMURB) informa que a SMURB avalia o
48 fechamento após a análise pela SMAM. **Adiado. Expediente Quatro Ponto Três. Expediente:**
49 002.050619.16.0. **Interessado:** CMDUA. **Assunto:** Seminário de Planejamento. **Relator:** Comissão do
50 Seminário de Planejamento. **Encaminhamentos:** 1 - Aprovada a realização do Seminário preparatório do
51 CMDUA no dia sete de dezembro durante todo o dia. 2 - Definido local do primeiro dia de evento. 3 –
52 Encaminhamentos realizados pela Comissão aprovados em 06/12/2016. 4 – Em 07/03/2017: definida a
53 retomada da comissão em 14/03/2017. 5 – Em 04/04/2017: definir os integrantes da comissão em
54 11/04/2017. **Presidente** opinou que a definição dos integrantes deve ser transferida para a próxima reunião.
55 Sugere a extinção desta comissão, tendo em vista que a mesma foi criada para tratar da realização do
56 seminário, agora sendo necessário criar nova comissão para a propriamente tratar da revisão o Plano
57 Diretor. Conselheira **Patrícia** (SMURB) questionou a necessidade de criar comissão, entende que a revisão
58 do Plano é uma questão mais ampla onde todos devem colocar as suas opiniões. **Presidente** opina
59 importante criar comissão, pela dinâmica, a exemplo do que foi o solo criado. Conselheiro **Paulo Jorge**
60 (RGP 5) opina necessário manter a comissão para organizar e efetivar resultados, lembra o que se discutiu,



1 PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
2 CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL - CMDUA
3
4

ATA 2713

1 cuidar para não se perder tudo o que já foi feito, a revisão do plano deve ser feita, de dez em dez anos, será
2 um trabalho pelo CMDUA, a comissão do seminário seria outra, esta é importante manter, esta fará a
3 dinâmica de organizar os trabalhos junto as comunidades, regiões de planejamento e bairros, exemplificou
4 transformações que vem ocorrendo no bairro Glória por exemplo, que interferem nas questões urbanas,
5 assim como nos demais bairros, a comissão deve continuar para se efetivar que os Fóruns de Planejamento
6 realizem os seus seminários específicos. **Presidente** propõe adiar a discussão para a próxima reunião.
7 Conselheiro **Paulo Jorge** (RGP 5) gostaria de enfatizar que neste tópico gostaria de defender os interesses
8 dos bairros, que estão necessitados. Definida a discussão do futuro da Comissão na próxima reunião.
9 **Adiado. Expediente Quatro Ponto Quatro. Expediente:** 16.0.73498-9 (processo eletrônico) Com a
10 presença da UDRI/SMURB para realizar apresentação. **Interessado:** PMPA **Assunto:** Valores de Solo
11 Criado. **Local:** Município de Porto Alegre. **Relator:** Comissão do Solo Criado. Arquiteto Claudio (UDRI)
12 registrou a presença de **Noé Rodrigues** e **Fernando Schwartz**, servidores da UDRI. Gostaria de
13 apresentar o teor o assunto, esclarecer, explicou o significado da ferramenta Solo Criado, que oferece a
14 possibilidade de crescer em construção, idéia que surgiu em noventa e quatro com a lei trezentos e quinze,
15 de vanguarda à época, vendendo índice se poderia ter recursos para investir em infra estrutura,
16 posteriormente o estatuto das cidades disseminou a idéia para o restante do Brasil, lembra que se trata de
17 instrumento urbanístico, viabilizando a densificação de áreas subutilizadas, e vice e versa, evitando
18 adensamentos em regiões precárias em infraestrutura, falou sobre os objetivos do solo, começa a ter
19 características mais arrecadatórias, e de viabilidade de execução de projetos habitacionais de interesse
20 social, equipamento urbanos comunitários e espaços de lazer, além de outras políticas públicas, no caso dos
21 recursos de venda de balcão, vendidos pela UDRI, são aplicados diretamente nos programas habitacionais
22 do DEMHAB, os demais, índices de médio e grande adensamentos estão direcionados para o Fun Promob,
23 recursos para obras de infraestrutura às obras para a COPA, refere que com o fim da gestão o fundo deve
24 ser novamente regulamentado, informou exemplos de obras que tiveram os recursos oriundos da venda de
25 solo criado, refere a importância dos valores como recursos para implementar as ações necessárias para a
26 cidade, necessário ter-se esta consciência, informou que em dois mil o CMDUA aprovou a metodologia até
27 hoje utilizada, o CMDUA é responsável pela aprovação, mas neste momento entende que o que se faz é
28 uma verificação dos valores, se seguem a metodologia já aprovada, refere que a proposta da UDRI é a de
29 que em dois mil e dezessete possa haver o trabalho conjunto pelo CMDUA, UDRI, Procempa e Fazenda
30 para construir conceitos e reavaliar a metodologia, podendo haver mudanças ou não, refere que a
31 metodologia hoje utilizada é simples e eficaz, explicou as formas de cálculos, em três fases, detalhou cada
32 uma, explicou interpretações para se chegar a valores por quarteirão, referiu os índices de aproveitamentos,
33 exemplificou, referiu intenção de se utilizar dados mais objetivos e reais para os cálculos, considerando as
34 informações de geoprocessamento, com medidas reais de quarteirões, explicou. Reiterou a importância desta
35 ferramenta de desenvolvimento urbano, e de que haja a atualização dos valores, sendo que hoje tem se
36 utilizado os de dois mil e quatorze. Reitera que todos os recursos oriundos das vendas retornam em obras
37 para a Cidade, que os valores de dois mil e dezessete foram calculados conforme metodologia aprovada
38 pelo CMDUA, que todos os valores foram validados pela UDRI/SMURB e DAI/SMF e gerados pelo sistema
39 desenvolvido pela PROCempa, que a DAI/SMF trabalhou com os valores referenciados de dois mil e
40 dezesseis e que a UDRI/SMURB ajustou as informações dos quarteirões que possuíam mais de um índice de
41 aproveitamento por meio do geoprocessamento. Finalizada a apresentação, houve questionamentos e
42 debate. Conselheiro **Osório** (URP 2) refere satisfação com o trabalho da UDRI, em consonância com o que
43 se buscou, a qualificação, referiu ser fundamental a utilização do geoprocessamento, agradeceu e colocou a
44 comissão à disposição para contribuir. Solicitou vistas para aprofundar a análise. Conselheira **Anelise** (IUA)
45 refere que há muito há os trezentos metros quadrados de balcão que gera recursos ao DEMHAB, já se
46 pensou em alterar os números, questionou se foi discutido, outra questão são os recursos do TPC que antes
47 eram administrados pela secretaria, também questionou quem administrará os recursos que antes iam ao
48 Fun Promob, questionou sobre a discussão dos direitos dos proprietários de utilização de seus índices,
49 acredita que seja o momento para discutir, na revisão do Plano. Arquiteto **Claudio** (UDRI) em relação aos
50 trezentos metros quadrados diz que se discute o número, lembra que o CMDUA pode alterar o destino dos
51 valores, o Fun Promob necessita ser discutido, refere que se gostaria que o pequeno e médio adensamento
52 fosse vendidos na SMURB, com destino dos recursos ao planejamento e habitação popular. Conselheira
53 **Livia** (UFRGS) elogiou a apresentação, falou sobre a densificação adequada à infraestrutura, experiência
54 em Mariana e São Paulo podem ser exemplo, há tendência de homogeneizar bairros, poderia se tentar evitar
55 e pensar na discussão nesse sentido. Conselheiro **Daniel** (RGP 1) agradeceu apresentação, esclarecedora,
56 questionou o funcionamento do potencial construtivo, quanto à origem, em relação ao quarteirão outra
57 questão é a saturação, se há este mapeamento. Conselheiro **Rogério** (Sindimóveis) opina que a comissão e
58 consultor fizeram bom trabalho, com certa mudança de enfoque, entende que não foi bem recebido,
59 questiona a afirmação de que os valores de mercado utilizados pela SMF sejam precisos, referiu utilização
60 de valores de imóveis disponíveis em jornais, mas que há diferença entre preço de anúncio e preço de



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

4 ATA 2713

1venda, referiu índices diferentes em subunidades que podem ter sofrido alterações ao longo do tempo, 2explicou dúvidas. Arquiteto **Cláudio** (UDRI) refere que os índices devem ser analisados na revisão do Plano, 3em relação aos valores das regiões homogêneas se basearam nas informações de valores dos ITBIs, e que 4se verificou que estão bem próximos dos valores de mercado. Respondeu que há o monitoramento para 5verificar quando a região atinge o limite de densificação e infraestrutura, e que se analisa a possibilidade de 6rever quarteirões saturados. Conselheiro **Jorge de Jesus** (ABES) em relação à afirmação de que quanto 7menor o índice maior o valor exemplificou quarteirão que gera incoerência no resultado de valores, explicou. 8Conselheiro **Campani** (ABES) referiu alterações trazidas pelo estatuto das cidades, diz que já existem 9políticas, habitacionais por exemplo, portanto indicações já existem, mas resta se conhecer sobre a 10utilização dos valores do solo criado, para se discutir o assunto, frisa que o Plano Diretor deve ter esta 11preocupação social. Salaria ainda a preocupação com as áreas saturadas da cidade, importante 12exemplificar, entende que deveria haver esta discussão, sobre a limitação à densificação, deu detalhes, 13opinou que o CMDUA pode rever fórmulas e valores. Conselheiro **Euclésio** (AGADIE) informou que a 14aplicação dos valores está sendo questionada ao MP em anexo ao pedido de providências solicitados pelo 15CMDUA, questionou por que a apresentação mencionou valores defasados de dois mil quatorze, em relação 16à função do CMDUA de determinar investimentos, referiu descontentamento pela falta de destinação ao 17fundo para o planejamento, o que explica o sucateamento da secretaria. Conselheiro **Koren** (SINDUSCON) 18questionou tal qual Jorge, preocupação em encontrar forma de tornar a compra de índices atrativa, refere 19que a média de quarteirão gera os mega empreendimentos nas avenidas principais, deixando em segundo 20plano o interior dos quarteirões. Em relação aos cálculos a partir de faces de quarteirão da mesma forma. 21Arquiteto **Claudio** (UDRI) informou que os valores defasados mencionados se referem ao solo criado 22utilizado hoje, e não aos valores utilizados para embasar a atual proposta. Informou que existe o 23monitoramento da saturação, explicou. Salaria que o Solo Criado é instrumento urbanístico e não deve ser 24utilizado como interesse econômico apenas, necessário haver este olhar, explicou, explicou formas de 25valorização dos índices também em consonância com a valoração da região, deu detalhes. Arquiteto 26**Fernando** (UDRI) respondeu à colocação de Jorge de Jesus (AREA), sendo possível se avaliar ajustes. 27Arquiteto **Claudio** (UDRI) informou que existem prestação de contas no site da Fazenda, os arrecadados em 28leilão, o valor destinado a habitação popular não, foram feitos questionamentos que a SMF respondeu, 29sendo feitos relatórios, opina que o CMDUA pode solicitar. Coloca a UDRI a disposição, agradece a atenção 30e trabalho dos colegas. **Presidente** agradeceu a presença, refere a importância, e finalizada a Ordem do 31Dia, deu início ao **Item Três. Comunicações**. Conselheiro **Euclésio** (AGADIE) solicitou a disponibilização 32digital do processo do Solo Criado. Conselheiro **Diaran** (RGP 7) apresentou situação do loteamento Chácara 33das Nascentes, projetos imagens para detalhar os questionamentos que encaminhou às secretarias SMAM, 34em relação à implementação de praça cercada, à SMURB em relação a implementação de equipamento que 35restringe o acesso ao loteamento com entrada apenas de pessoas cadastradas ou moradores, ao DEP em 36relação ao deságüe do esgoto pluvial em local não previsto, causando erosão e acúmulo de água parada na 37direção da comunidade vizinha Quatro de Julho, e à SMOV e EPTC em relação à execução de projeto viário 38que dá acesso ao empreendimento de maneira insuficiente à demanda de veículos, causando muito 39acidentes, inclusive com mortes. Após a apresentação houve debate. **Presidente** informou que o conselheiro 40formalizou as colocações em ofício que o CMDUA encaminhava à CTAAPS, por estar o loteamento em 41análise na comissão. Informou sobre o pedido de audiência do CMDUA com o prefeito, foi marcada agenda 42para o dia dezessete de abril, será uma reunião com a representação do CMDUA, para se apresentar, sugere 43que o prefeito possa ser convidado para vir ao Conselho, neste caso na função de presidente como estipula 44o regimento interno. Falou sobre a ida do CMDUA à Câmara, para uso da Tribuna Popular, se iniciaria o 45processo de revisão do Plano na Câmara, nesse sentido informa que virá o presidente da Câmara à SMURB, 46iniciar esta conversa com o secretário Cogo, também conselheiros, possivelmente no dia seguinte. 47Conselheiro **Rogério** (Sindimóveis) informou que a Tribuna Popular foi pré agendada, informou data e hora. 48Conselheiro **Campani** (ABES) falou sobre as indefinições que ainda existem no governo, opina que o 49CMDUA deva aguardar para encaminhar agendas e convites de presenças, em relação à revisão do Plano, 50lembra que primeiro o Executivo deve aprovar a lei para depois a Câmara discutir, devendo o processo 51iniciar no Executivo. Conselheiro **Rogério** (SINDIMOVEIS) informou dinâmica de utilização da Tribuna 52Popular. Entende que seja importante que o CMDUA encaminhe diversas frentes de diálogo, exemplificou 53contato com secretário de desenvolvimento, entende como positiva a presença. Conselheiro **Fernando** 54(ABES) entende como positivo o diálogo com os integrantes do governo, a articulação é necessária 55especialmente neste momento. Conselheira **Lívia** (UFRGS) opina importante que haja a comunicação, mas 56que é necessário que antes haja maior clareza e preparação para realmente se efetivar o dialogar com o 57interlocutor. **Presidente** opina importante a articulação, entende que já existe esta preparação, compreende 58a manifestação em contrário como desrespeito à inteligência do CMDUA. Conselheiro **Campani** (ABES) não 59entende como desrespeito, apenas opiniões divergentes. Refere o aspecto político dos vereadores, diferente 60da característica do Executivo, opina que as entidades que compõe do CMDUA têm autonomia para se



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

4 **ATA 2713**

1 posicionarem, mas que os encaminhamentos em nome do CMDUA dependem de posicionamento coletivo
2 prévio. Frisa que convites em nome do coletivo devem ser deliberados. Conselheiro **Paulo Jorge** (RGP 5)
3 informou sobre o movimento da região da Gloria, Cruzeiro e Cristal com a presença de Kelvin Krieger, na
4 ocasião questionou qual a posição do governo diante de questões como o OP, foi dito que o mesmo não
5 seria extinto, apenas se condicionaria prioridades de demandas a cada região, falou que existe discussão
6 para se casar Planejamento e OP, por isso é necessário se conhecer quem atuará e quais são os
7 posicionamentos, falou sobre as dificuldades enfrentadas pelos moradores da Cruzeiro, sobre o aluguel
8 social, insuficiente, e despejo de famílias em condições de precariedade, deu detalhes. Conselheiro
9 **Fernando** (IUA) defende que haja o diálogo, que o CMDUA possa se comunicar com os diversos agentes,
10 relembra encaminhamentos feitos, a agenda com prefeito que foi deliberada pelo CMDUA, a vinda do
11 secretário não foi oficializada ainda, a tribuna popular foi deliberada, o que poderia se referendar seria a
12 comissão para ir falar com prefeito. Conselheiro **Euclésio** (AGADIE) informou que o acesso ao processo
13 eletrônico do solo criado estava indisponível, solicitou a digitalização. Conselheiro **Rogério** (SINDIMÓVEIS)
14 disse que secretário do desenvolvimento viria para conhecer, entende que seja salutar. Conselheiro **Daniel**
15 (RGP 1) opina que o CMDUA deve ser cada vez mais visto e conhecido, governo e cidadãos devem saber
16 das atribuições, entende positivo. Arquiteta **Cristina Cademartori** se apresentou, função e secretaria, está
17 na reunião para conhecer o atual Conselho, acredita que o secretário teria também esta intenção, refere
18 contudo que ainda existem indefinições na prefeitura que não atingem apenas o CMDUA, informa que a lei
19 oitocentos e dez está sendo amplamente discutida, existem entendimentos de que o licenciamento e o
20 urbanismo devem estar juntos mas não há esta posição oficial, refere que o CMDUA acompanhará a Smurb
21 e o Planejamento, ou seja, o Plano Diretor, entende que esta seja uma questão legal. Opina importante e
22 necessário que haja a comunicação entre os agentes, lembra que a instância maior dentro do Plano é o
23 Conselho e que é importante que seja ouvido e que faça esta articulação. Apresentou sua atuação na
24 prefeitura ao longo trinta e sete anos, também participando do CMDUA, refere que sua formação é técnica e
25 não política partidária, sendo os seus objetivos o desenvolvimento da cidade, falou sobre as dificuldades
26 muitas vezes de se aplicar a lei em função da diversidade de decretos regulamentadores, como é o caso da
27 questão do TPC mencionada pela Conselheira Anelise (IUA), em se tratando de decretos informa que podem
28 ser ajustados. **Presidente** referiu a atuação de Cristina na Prefeitura, com longo histórico de conhecimento e
29 competência, opina que sua presença no governo representa qualificação e otimismo, agradeceu pela
30 presença. **Item Cinco. Término.** Finalizadas as Comunicações, às vinte horas e vinte e cinco minutos,
31 foram encerrados os trabalhos do CMDUA. Eu, **Ana Paula Tomasi**, Secretária Executiva, relatora,
32 juntamente com o presidente da sessão, o vice presidente do CMDUA **Luiz Antonio Marques Gomes**
33 (Comunidade), assino e lavro a presente ata.

34
35
36
37
38

39 **Ana Paula Tomasi**
40 Secretária Executiva
41 Relatora

42
43
44
45

46 **Ata aprovada na sessão do dia 18/04/2017, sem retificações.**

47

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

Luiz Antonio Marques Gomes
Vice Presidente CMDUA
Comunidade