



**ATA ORDINÁRIA Nº 2884/2021**

1  
2 Aos trinta dias do mês de março de dois mil e vinte um, às dezoito horas, reuniram-se para  
3 Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental –  
4 CMDUA do Município de Porto Alegre, via ZOOM, denominado PLENÁRIA VIRTUAL DO  
5 CMDUA, em razão do decreto municipal a fim de combater o coronavírus e a propagação  
6 da pandemia entre as pessoas, sob a coordenação de Germano Bremm, Presidente e  
7 Secretário Municipal do Meio Ambiente e da Sustentabilidade - SMAMS, e na presença  
8 dos **CONSELHEIROS GOVERNAMENTAIS**: Cristiane Catarina Fagundes de Oliveira  
9 (Titular), **Departamento Municipal de Habitação – DEMHAB**; Júlia Lopes de Oliveira  
10 Freitas (1ª Suplente), **Empresa Pública de Transporte e Circulação – EPTC**; Artur Ribas  
11 (Titular), **Gabinete do Prefeito – GP**; Virgínia Darsie de Oliveira (1ª Suplente), **Fundação**  
12 **Estadual de Planejamento Metropolitano Regional – METROPLAN**; Patrícia da Silva  
13 Tschoepke (Titular), **Secretaria Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e**  
14 **Sustentabilidade – SMAMUS**; Gisele Coelho Vargas (Titular), **Secretaria Municipal de**  
15 **Desenvolvimento Econômico – SMDE**; Gabriela da Silva Machado (2ª Suplente),  
16 **Secretaria Municipal de Infraestrutura e Mobilidade Urbana – SMIM**; e Gustavo Garcia  
17 Brock (Titular), **Secretaria Municipal de Governança Local – SMGOV**. **CONSELHEIROS**  
18 **NÃO GOVERNAMENTAIS**: Rômulo Krafta (Titular), **Universidade Federal do Rio Grande**  
19 **do Sul – UFRGS**; Jussara Kalil Pires (1ª Suplente), **Associação Brasileira de**  
20 **Engenharia Sanitária e Ambiental – ABES/RS**; Claudete Aires Simas (Titular), **Acesso**  
21 **Cidadania e Direitos Humanos - ACESSO CDH**; Sérgio Saffer (Titular), **Associação Rio-**  
22 **grandense dos Escritórios de Arquitetura - AREA**; Emílio Merino Dominguez (2º  
23 Suplente), **Conselho de Arquitetura do Rio Grande do Sul – CAU/RS**; Rafael Pavan dos  
24 Passos (2º Suplente), **Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB/RS**; Hermes de Assis  
25 Puricelli (Titular), **Sindicato dos Arquitetos no Estado do Rio Grande do Sul –**  
26 **SAERGS**; Fernando Martins Pereira (1º Suplente), **Sindicato dos Engenheiros do Rio**  
27 **Grande do Sul - SENGE/RS**; Rogério Dal Molin (Titular), **Sindicato das Indústrias da**  
28 **Construção Civil – SINDUSCON**; e Mark Ramos Kuschick (Titular), **Sociedade de**  
29 **Economia do Rio Grande do Sul - SOCECON/RS**. **CONSELHEIROS DA SOCIEDADE**  
30 **CIVIL**: Felisberto Seabra Luisi (Titular), **Região de Gestão de Planejamento Um – RGP.**  
31 **1**; Adroaldo Venturini Barbosa (Titular), **Região de Gestão de Planejamento Dois – RGP.**  
32 **2**; Jackson Roberto Santa Helena de Castro (Titular), **Região de Gestão de**  
33 **Planejamento Três – RGP. 3**; Tânia Maria dos Santos (Titular), **Região de Gestão de**  
34 **Planejamento Quatro – RGP. 4**; Ricardo Angelini, (2º Suplente), **Região de Gestão de**  
35 **Planejamento Quatro – RGP. 5**; Luiz Antônio Marques Gomes (Titular), **Região de**  
36 **Gestão de Planejamento Seis – RGP. 6**; Dinar Melo de Souza (2º Suplente), **Região de**  
37 **Gestão de Planejamento Oito – RGP. 8**; e Emerson Gonçalves dos Santos (Titular),  
38 **Temática de Habitação, Organização da Cidade, Desenvolvimento Urbano e**  
39 **Ambiental – OP – HOCDUA**. **SECRETARIA EXECUTIVA**: Camila Maders Fonseca  
40 Coelho, **Secretaria Executiva da SMAMUS**; Patrícia C. Ribeiro, **Taquígrafa/Tachys**  
41 **Graphen**. **PAUTA**: 1. Abertura; 2. Votação: 2.1 Atas: 2875, 2876, Ata sem quórum,  
42 2877 e 2778; 3. Comunicações; 4. Apresentação: 4.1. Externa: Valores do Solo Criado  
43 – **Secretaria Municipal da Fazenda**; 5. Ordem do Dia. Após assinatura da lista de  
44 presenças o Senhor Presidente deu início aos trabalhos às 18h08min. 1. **ABERTURA.**  
45 **Germano Bremm, Presidente e Secretário Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e**



46 **Sustentabilidade – SMAMUS:** Boa noite, Senhores Conselheiros, Senhoras  
47 Conselheiras. São 18h08min, temos *quorum*. Então, declaramos aberta a nossa reunião  
48 ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental. Lembrando que a  
49 gente está ao vivo também pelo nosso canal no YouTube. Faço aqui a chamada dos  
50 presentes enquanto recebemos as inscrições para o período de Comunicação. Por favor,  
51 podem fazer a inscrição no *chat* enquanto eu faço a leitura dos conselheiros presentes.  
52 (Relação dos presentes na inicial). Então, se porventura não chamei algum conselheiro  
53 pode manifestar também no chat. Lembrando que hoje, Senhores Conselheiros, a gente  
54 tem uma apresentação marcada pelos colegas da Secretaria da Fazenda e os colegas da  
55 UDRE, aqui presentes hoje para fazer a apresentação do item 4.11 da pauta. Eu consulto  
56 os conselhos se temos inscritos para o período de Comunicação? Conselheiros Felisberto  
57 e Hermes inscritos. Então, encerramos a inscrição para o período de Comunicação e abro  
58 a palavra para o Conselheiro Felisberto fazer uso da Comunicação, pelo período de 3  
59 minutos. Boa noite, Conselheiro. **3. COMUNICAÇÃO. Felisberto Seabra Luisi (Titular),**  
60 **Região de Gestão de Planejamento Um – RGP. 1:** Boa noite. Bom, primeiramente, boa  
61 noite a todos e todas. Eu queria, Secretário, eu soube que o senhor fez uma apresentação  
62 do projeto do Plano Diretor na Câmara de Vereadores e gostaria, se pudesse, passar isso  
63 também para os membros do Conselho a quem tiver interesse ou para todos os  
64 conselheiros. Então, essa é uma solicitação. A segunda, eu quero lamentar profundamente  
65 o nível que a nossa cidade alcançou como matéria internacional do New York Times, que  
66 revela o total colapso da saúde em Porto Alegre. Isso para nós porto alegrenses  
67 demonstra, claro que há uma responsabilidade também das pessoas, mas demonstra a  
68 falta total de responsabilidade das autoridades, tanto a nível federal, estadual e municipal.  
69 Amanhã eu terei a oportunidade de ser vacinado, estou louco para que chegue amanhã,  
70 tomarei a vacina Coronavac, com meus 67 anos, mas entendo que nós temos que debater  
71 profundamente o caos e as mortes que estão ocorrendo em Porto Alegre, porque isso está  
72 atingindo realmente as regiões periféricas da cidade. Hoje várias mortes na Restinga, na  
73 Lomba do Pinheiro, na Cruzeiro. Então, pessoas que estão morrendo e são pessoas que  
74 tiveram os cuidados e se mantiveram em casa. Então, é uma situação muito grave e  
75 também um completo descaso com o HPS. Eu acho que o nosso Conselho é um conselho  
76 que tem que ter uma visão da cidade e uma visão de responsabilidade com as  
77 comunidades. E, por último, eu gostaria que se fosse possível que o Conselho requisitasse  
78 uma cópia do plano de metas apresentado hoje na Câmara de Vereadores para a gente ter  
79 uma visão do que está englobando neste projeto, no PROMETA, quais são os projetos da  
80 Prefeitura na questão do urbanismo, da mobilidade urbana, do planejamento urbano e,  
81 fundamentalmente, da regularização fundiária que envolve o nosso Conselho também. Por  
82 enquanto era isso. Obrigado. **Hermes de Assis Puricelli (Titular), Sindicato dos**  
83 **Arquitetos no Estado do Rio Grande do Sul – SAERGS:** Boa noite a todas e todos. Eu  
84 não combinei com o Felisberto, até vou dispensar qualquer comentário sobre essa questão  
85 do New York Times, mas em nome do Sindicato dos Arquitetos eu queria me solidarizar  
86 com a família do Eduardo Azambuja, que foi um engenheiro da Prefeitura, que trabalhou  
87 durante muitos e muitos anos, um dos mais antigos, todos conhecem ele da CIP URP 2,  
88 que faleceu em virtude do coronavírus. E para minha surpresa, fiquei sabendo que, na  
89 verdade, ele faleceu, eu era bem próximo ao Azambuja, ele faleceu em função de  
90 complicações de ter tomado o tal de Kit Cloroquina. O Azambuja depois que começou a  
91 tomar durou 3 dias e teve um óbito. Eu estou falando isso aqui não para retaliações, mas  
92 para mostrar a estupidez do momento que a gente vive neste país. As pessoas, inclusive,



93 médicos têm recomendado para satisfazer a loucura de um Presidente da República, um  
94 lunático, e as pessoas estão morrendo assim como se fossem moscas. E também queria  
95 aqui fazer uma referência, eu tomei conhecimento através de uma rede de funcionários  
96 que este fim de semana, sábado e domingo, morreram dois funcionários da ativa, um  
97 procurador, até gostaria de confirmar, mas o Procurador Francisco Pinto e uma fiscal da  
98 SMAMUS Paula Letícia, que tinha menos de 40 anos. Eu acho que os nossos colegas  
99 estão atendendo aquele apelo do Prefeito e levando a sério, se matem, deem a vida pela  
100 economia da cidade. Acho que o Prefeito está conseguindo. Muito obrigado. **Germano**  
101 **Bremm, Presidente e Secretário Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e**  
102 **Sustentabilidade – SMAMUS:** Obrigado, Conselheiro Hermes, pela colocação.  
103 Respondendo aos questionamentos. Conselheiro Felisberto, com relação à apresentação  
104 na Câmara, a gente não fez ainda a apresentação aos vereadores, mas sim ao Presidente  
105 da Câmara uma apresentação que reflete aquilo que os Senhores Conselheiros têm  
106 conhecimento, da metodologia, do tempo, da instrução normativa, que foi aprovada neste  
107 Conselho, tudo que a gente já conversou no Ministério Público. A nossa ideia é, na  
108 verdade, marcar um comparecimento lá na Câmara para nivelar todos eles do tamanho do  
109 projeto, dos momentos, as fases, como está essa divisão, que os senhores já tem amplo  
110 conhecimento e vêm construindo junto conosco. Não impede que a gente em seguida  
111 traga uma apresentação aqui no Conselho com relação a essa revisão. Com relação ao  
112 PROMETA também, está disponível, na verdade, no site da Câmara, eles contabilizam ali  
113 toda a proposta de lei, com todos os pontos que cabe a cada Secretaria também, que é  
114 público, está disponível e a gente pode tentar localizar o link. Então, Senhores  
115 Conselheiros, como nós temos uma apresentação externa, colegas da Fazenda estão  
116 aqui, colegas da o UDRI, eu consulto os Senhores Conselheiros se a gente poderia  
117 inverter, trazer a pauta do item 4.11 para o início para que a gente possa liberar depois os  
118 colegas na sequência, que eles fazem apresentação, para eles não ficarem a reunião  
119 inteira aqui conosco. O pessoal preparou uma apresentação, a gente tem,  
120 necessariamente, a previsão deste Conselho aprovar a reavaliação dos valores do solo  
121 criado. Lembrando que tem uma lei que trata do solo criado ou outorga onerosa do direito  
122 de construir, um sinônimo dado, e essa lei estabelece a fórmula de cálculo para os valores  
123 do solo criado. A Fazenda, então, aplica essa fórmula e vem aqui hoje trazer um pouco da  
124 explicação de como que se dá esse cálculo, como é que se chega nesse cálculo, que tem  
125 que ser necessariamente reavaliado pelos Senhores Conselheiros de dois em dois anos.  
126 Nós não estamos tratando da atualização, que essa é automática a partir dessa nova lei,  
127 mas é a reavaliação. Nós tivemos em outras oportunidades o relato feito pelo Conselheiro  
128 Saffer e hoje esse relato está com o Conselheiro Gomes, da RGP 6. Então, eu consulto se  
129 há objeção, se houver alguma objeção manifeste, por favor, no chat para gente não  
130 precisar fazer a leitura do voto a voto, porque são 27 representantes. O que seria a  
131 inscrição, Conselheiro? É Questão de Ordem? **Rafael Pavan dos Passos (2º Suplente),**  
132 **Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB/RS:** Muito breve, Secretário. Eu realmente hoje  
133 estou com um compromisso para logo mais e como relator do processo 4.08, então, eu não  
134 poderia ficar até o fim da sessão. E é um gravame, um cadastramento a pedido da  
135 comunidade, acredito que não vá haver grandes óbices aí. Se for possível da gente,  
136 acredito que não toma muito tempo, espero. **Germano Bremm, Presidente e Secretário**  
137 **Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:** A sua  
138 proposta é no sentido de a gente adiantar também, antes? **Rafael Pavan dos Passos (2º**  
139 **Suplente), Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB/RS:** Se fosse possível, porque eu não



140 sei se há outros, mas como ele está antes ainda na pauta, encaminhei hoje de manhã. É o  
141 4.08, um gravame no bairro Jardim Carvalho, RGP 4. **Germano Bremm, Presidente e**  
142 **Secretário Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:**  
143 Eu acho, Conselheiro, que se a gente traz esse para os colegas apresentando do solo  
144 criado, depois tem outros dois na frente. Certamente, não iria chegar no seu. **Rafael**  
145 **Pavan dos Passos (2º Suplente), Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB/RS:** Então,  
146 está bem, é porque realmente preciso me retirar peço desculpas. **Germano Bremm,**  
147 **Presidente e Secretário Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade –**  
148 **SMAMUS:** Se porventura chegar a gente posterga para a próxima. Não tem problema com  
149 relação a isso. Então, Senhores Conselheiros, não temos oposição com relação a gente  
150 trazer a apresentação dos colegas da Fazenda e da UDRE para o início da nossa pauta  
151 hoje. Então, a gente inverte e traz o Item 4.11. **4. APRESENTAÇÃO: 4.1. EXTERNA:**  
152 **Valores do Solo Criado – Secretaria Municipal da Fazenda; 5. ORDEM DO DIA.** Então,  
153 de imediato passo a palavra para os integrantes da Secretaria da Fazenda, acho que é a  
154 Arquiteta Carla, Maria Alice, Eliana da UDRE, a Adriana, a Caroline Godoy. Eu não se  
155 quem vai apresentar. Depois, Conselheiro Gomes, eu lhe dou a palavra. O Conselheiro  
156 Relator quer comentar alguma coisa antes? **Luiz Antônio Marques Gomes (Titular),**  
157 **Região de Gestão de Planejamento Seis – RGP. 6:** Boa noite. Não, Presidente, depois  
158 da apresentação a gente faz algum comentário. Obrigado. **Germano Bremm, Presidente**  
159 **e Secretário Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:**  
160 Está bem, perfeito. Então, a Eliana. **Eliana, Coordenação da UDRE:** Secretário, boa  
161 noite. Boa noite aos Conselheiros. Boa noite aos representantes de entidades.  
162 Primeiramente, eu vou apresentar, porque são duas propostas, a UDRE vai apresentar o  
163 início, vai ser sobre a metodologia, que isso também é um item que foi alterado. Depois, na  
164 sequência, a Fazenda vai apresentar o cálculo, que conforme a Lei nº 850 também foi  
165 alterado. Eu sei que tem pessoas que são da área, né, que estão presentes, mas tem  
166 pessoas que não são, eu vou tentar uma linguagem que todos possam compreender para  
167 que a gente consiga atingir o nosso objetivo, que é as pessoas sabem o que estão  
168 votando, o que a gente está propondo. Então, a ideia agora é apresentar a metodologia. A  
169 minha equipe da UDRE, sou eu que sou a coordenadora, tem o Arquiteto Leandro, a  
170 Marluce a assistente e o João Vítor. Então, a gente trabalha com essa parte de reserva de  
171 índices. Vou dar um conceito básico do que é solo criado. O solo criado é uma  
172 possibilidade que a gente dá para o empreendimento ou para o proprietário adquirir  
173 através de uma contrapartida onerosa. O que é isso? é através da compra mesmo, no  
174 caso da UDRE, através de compra de balcão, através de dinheiro e uma área de  
175 construção acima do índice base, que é permitido pelo Plano Diretor. Então, a gente pode  
176 ver no desenho que a parte de baixo ali, no caso, é uma construção que está dentro do  
177 que o plano prevê, que é o índice base. Agora se o empreendedor quer construir acima,  
178 então, tem que adquirir esse solo criado através de uma contrapartida, do pagamento,  
179 para que ele possa construir acima do que é permitido no Plano Diretor. E qual é o objetivo  
180 disso? Por que esse estudo? Então, o solo criado permite que o Plano Diretor através dos  
181 índices controle regiões que ele queira densificar mais ou menos. Então, para aquelas  
182 regiões que têm uma rede de serviço, como saneamento. Aquela região pode ter um índice  
183 de aproveitamento superior a outras que não tenham essas condições. Então, o plano  
184 define isso e aí as pessoas podem comprar até o valor máximo e construir dentro do limite  
185 do que aquela região tem de rede de serviço para ser atendida, para não ficar deficitária.  
186 Então, quais são os critérios para adquirir solo criado? Ele pode ocorrer dentro da área de



187 ocupação intensiva. Então, o que é essa área de ocupação intensiva? É uma área que tem  
188 concentração de pessoas, concentração de negócios. A gente pode ver aqui o Centro  
189 Histórico, os corredores de centralidade. Então, nessa área é possível que um proprietário,  
190 que um empreendedor adquira um solo criado. Nas áreas de interesse ambiental ou nas  
191 áreas rarefeitas, que são áreas mais preocupadas com uma baixa densificação e são  
192 áreas mais voltadas à preservação ambiental. Então, nessas áreas não pode comprar solo  
193 criado. E o que ele tem que respeitar? Quando ele compra até o índice máximo. Então,  
194 são os critérios principais. O que é esse índice? Como que ele entra? No Plano Diretor as  
195 regiões da área rarefeita, em cada região a gente tem um código e esse código está  
196 relacionado ao índice de aproveitamento. Então, o índice básico, que é aquela construção  
197 que qualquer empreendedor e qualquer proprietário pode fazer é o índice dessa área do  
198 terreno. Se ele tem índice 1 pode construir uma vez a área do terreno. Se ele tem índice 2  
199 permitido, ele pode construir até duas vezes a área do terreno dele. No caso, esse índice  
200 varia de 1 até 2,4, o Plano Diretor no Anexo VI. E o índice máximo é aquele que ele  
201 comprando o solo criador ou outro tipo de índice é o máximo, que inclui o índice básico e  
202 mais o que ele pode construir além do básico, que seria um solo criado ou transferência de  
203 potencial. Então, ela varia de 1,5 até 3. Como que eu consulto esse índice? Ali ficou um  
204 pouquinho desformatado, mas a ideia é assim, é informar que esse índice é uma  
205 informação que está disponível na internet. Então, eu posso entrar lá na DM, está ali o  
206 endereço da DM Web, eu digito o meu endereço e consigo os dados do meu imóvel.  
207 Então, para eu saber do imóvel com essa localização, por exemplo, este imóvel tem um  
208 índice de aproveitamento 7. O que é o índice de aproveitamento 7? Se a gente foi olhar no  
209 Anexo VI do Plano Diretor, ele diz que para meu índice pelo código 7, o meu índice de  
210 aproveitamento é 1,3. Então, eu posso construir até 1,3 vezes a área do terreno. Eu tenho  
211 direito a adquirir solo criado e TPC, e o índice máximo é 3, eu posso construir até 3 vezes  
212 a área do meu terreno adquirindo solo criado. Então, essas são as informações que eu  
213 consigo através do Anexo VI. E qual a outra informação que eu tiro dali também? Eu vou  
214 adquirir solo criado, qual é o valor do pagar para adquirir esse solo criado? Na DM  
215 também tenho a informação que vou colocar o meu endereço, vou ter a informação quanto  
216 a macrozona, o UEU e o quarteirão. Ter essa informação, eu vou buscar os dados em uma  
217 planilha, que está disponível na internet para todo mundo, qualquer pessoa pode  
218 consultar. Essa planilha vai me dar o valor do solo criado. Então, lá na planilha eu vou ter  
219 para a macrozona com esse endereço, que é Macrozona 3, UEU 28, Quarteirão 215, o  
220 valor de solo criado é de 999 para a área adensável e a metade dele para a área não  
221 adensável. Então, esse formato aqui é o formato da planilha hoje, que é a metodologia que  
222 a gente utilizou em 2000, foi proposta uma metodologia que resultou neste formato de  
223 planilha, para cada quarteirão eu tenho um valor de solo criado adensável e um valor de  
224 solo criado não adensável. O que é adensável e não adensável? Adensável é aquela área  
225 que a gente utiliza para morar, para trabalhar. E a área não adensável é aquela área de  
226 apoio, que seriam garagens, casas de máquinas. Então, essa é a divisão e os valores são  
227 em função dessas áreas. Então, é bem simples, a aquisição de solo criado vai ser a  
228 metragem que eu quero adquirir para o meu empreendimento multiplicado pelo valor que  
229 consta na tabela oficial. Esse valor é feito com base nos cálculos que a Fazenda vai  
230 apresentar mais adiante, mas o formato é o mesmo da nossa planilha hoje. O que eu tenho  
231 de solo criado? São 3 tipos que a UDRE trabalha, que é o pequeno, o médio e o não  
232 adensável. Então, ele tem um diferencial porque esse recurso que a gente capta com a  
233 venda dessa área é destinado para um fundo. No caso do pequeno, comprando até 300 m<sup>2</sup>



234 esse recurso vai para o Fundo Municipal de Habitação, lá do DEMHAB. O médio  
235 adensamento, que vai de 300 a 1000 m<sup>2</sup> vai destinado ao Fundo Municipal de Gestão do  
236 território. E o não adensável vai para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.  
237 Então, essa é a destinação desse solo. Isso movimentou um valor bem alto, a gente pode  
238 ver que em 2018 a gente chegou nos R\$ 25 milhões arrecadados durante o ano, sendo R\$  
239 15 mil de solo de pequeno adensamento, R\$ 10 mil de não adensável. Agora em 2020,  
240 que foi o último levantamento que a gente fez, a gente chegou perto dos R\$ 17 milhões.  
241 Então, assim, é um recurso bem alto e que tem uma aplicabilidade muito boa dentro do  
242 município. Então, por isso da importância da gente valorizar essa planilha e a atualização  
243 desses valores, porque isso representa recurso para o município e a planilha que nós  
244 estamos utilizando o momento está desatualizada, além do valor a forma como foi feita não  
245 é uma forma muito clara, como eu vou apresentar na sequência, que é o objeto desta  
246 apresentação. Então, a metodologia, no caso de 2000, os valores são calculados por  
247 quarteirão. Então, a gente tem aqui uma tela de um levantamento feito com  
248 geoprocessamento dos quarteirões do município. Então, essa metodologia é feita por  
249 quarteirão. Os quarteirões são incluídos dentro das unidades de estruturação urbana.  
250 Então, para cada face do quarteirão se calcula a cota terrena e esse valor é dividido pelo  
251 índice. Como que é isso? A Fazenda vai fazer aquele cálculo do valor do quarteirão, ela  
252 vai apresentar os valores das faces dos quarteirões, que nós vamos dividir pelos índices  
253 de aproveitamento. Assim, por exemplo, a gente tem o quarteirão e tem um valor que foi  
254 determinado para cada face. Esse valor eu vou dividir pelo índice de aproveitamento de  
255 cada face. Qual é a diferença? Se eu tenho uma face voltada para esta subunidade aqui  
256 (slide) eu vou ter um valor de índice aqui. Essa face de quarteirão está dentro de outra  
257 subunidade. Então, ela vai ter outro índice de aproveitamento. Então, o que acontece? Eu  
258 vou ter diferentes valores em cada face do quarteirão, porém a metodologia hoje não  
259 considera isso. Então, é assim, é a relação do valor do terreno com o índice de  
260 aproveitamento. Então, você se o valor de terreno ali, próximo, são R\$ 1.000,00 e o meu  
261 índice de aproveitamento é 1 naquela face, ela vai valer R\$ 1.000,00. Se eu tenho 1,3,  
262 porque é outro índice em outra face, ela vai ter outro valor e assim sucessivamente. Então,  
263 o quarteirão é composto de vários índices. Então, o valor do terreno é um, mas os índices  
264 que vão fazer diferença. Por exemplo, a gente tem um quarteirão, a gente tem quatro  
265 faces, essas ruas A, B, C e D são as faces do quarteirão. O valor que a fazenda deu do  
266 terreno foi dividido pelo índice de cada face e a gente obteve em três faces R\$ 217,00 o  
267 valor do solo criado. E aqui na debaixo R\$ 246,00. Ok? Só que na planilha eu tenho um  
268 valor, eu não tenho esses quatro, eu tenho algum valor. Por quê? Porque o programa que  
269 hoje a gente utiliza para calcular, se eu tenho a diferença, o coeficiente de variabilidade  
270 entre o menor valor e o maior valor, se esse coeficiente for menor que 15% o programa faz  
271 a média, ele soma os quatro valores e divide por quatro. Ok, eu tenho o valor de solo criado  
272 para aquele quarteirão médio, mesmo que cada um seja diferente. Vamos ver outro  
273 exemplo. Tenho também três valores iguais e um diferente, porém o coeficiente de  
274 variabilidade é maior que 15%. Então, o programa que faz o cálculo me diz que se eu  
275 fosse calcular pela média o valor do solo criado para este quarteirão seria R\$ 210,00 por  
276 metro quadrado, mas essa que é a questão dessa metodologia, que é confusa, porque  
277 considera 85% do maior valor. Então, o valor que ele vai atribuir vai ser R\$ 197,00 por  
278 metro quadrado. Ocorre que assim, quando a gente tem situações práticas do nosso dia a  
279 dia e a gente vê, por exemplo, uma rua que é mais próxima, por exemplo, da Carlos  
280 Gomes e ela tem um índice de aproveitamento maior. Então, ela vai ter um valor superior



281 naquela face e vai puxar o valor daquele quarteirão para um valor mais alto e na mesma  
282 subunidade, na quadra debaixo, por ela não ter essa proximidade com uma rua que puxe  
283 esse valor mais para baixo, ela vai ter um valor muito mais baixo. Então, ocorre uma  
284 disparidade entre o valor que o programa calcula por quarteirão, por isso essa  
285 metodologia não é muito transparente, ela traz uma informação do quarteirão de índices  
286 diferentes, de valores diferentes, que utiliza esse método de 85% do valor maior. Qual é a  
287 metodologia que a Lei nº 850 propõe? Então, ela propõe que considera macrozona, o UEU  
288 onde o imóvel está localizado, porém, ela considera a face do quarteirão. Se vocês forem  
289 olhar essa nova proposta, ela tem cento e tantas páginas. Por quê? Porque ela não é um  
290 quarteirão, ela está botando face por face do quarteirão. Então, ela multiplicou, pegou o  
291 valor do terreno que a Fazenda calculou e dividiu pelo índice de aproveitamento, que é  
292 aquele valor do quarteirão. Não existe média, não existe multiplicar por um fator de  
293 coeficiente, nada. É direto o valor de mercado, que a fazenda faz o cálculo, que vai ser  
294 apresentado na sequência, mas ela tem um favor por face. Então, elimina esses erros que  
295 o programa hoje faz, que causa alguns contratempos no nosso cálculo. Então, o valor hoje  
296 vai ser isso, se na rua A tenho o índice tal, eu vou pegar o valor e vou dividir. Não  
297 interessa que os valores vão ficar todos diferentes, mas essa é a vantagem dessa  
298 metodologia. Então, aqui está a proposta da planilha hoje, como a gente vê. Então, ela  
299 continua considerando a macrozona, UEU quarteirão, porém tem, inclusive, ela divide o  
300 imóvel, a face do quarteirão do inicial e do final, naquele trecho o índice de aproveitamento  
301 é tanto, o valor da base é lá calculado pela Fazenda é tanto. Então, o valor do solo criado,  
302 que vai ser o valor da base dividido pelo índice, vai me dar o valor do solo criado daquela  
303 face e assim sucessivamente. A área não adensável corresponde a 50%. Então, as únicas  
304 diferenças são essas, que a partir do momento que a gente considera as faces a gente vai  
305 ter uma planilha mais detalhada, mais clara com relação aos valores que vão ser  
306 cobrados, que vão ficar definidos pelas faces dos quarteirões. Então, a gente tem uma  
307 quadra que aqui já é interceptada por outra subunidade. Então, com aquela planilha eu  
308 vou ter o valor do quarteirão, deste número até esse número vai ter tanto, deste número  
309 até esse número tanto, em função do índice de aproveitamento dessa face e o mesmo  
310 para as outras faces. Então, essa é a metodologia que a gente está querendo explicar.  
311 Espero que tenham compreendido. É isso, gente, muito obrigado. Agora deixo a minha  
312 colega Carla falar, explicar a metodologia da Fazenda. Eu fico à disposição se tiverem  
313 dúvidas. Obrigada, Secretário. **Germano Bremm, Presidente e Secretário Municipal de**  
314 **Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:** Obrigada, Eliana, pela  
315 apresentação. Acho que foi bem elucidativa e importante saber a metodologia anterior que  
316 se tinha e com advento da nova lei agora a gente tem essa nova fórmula de cálculo. A tua  
317 apresentação ficou bem clara de se compreender. Na sequência eu passo para a Carla, da  
318 Secretaria da Fazenda. **Carla, Secretária Municipal da Fazenda – SMF:** Bom a Eliana  
319 deu as pinceladas gerais, introduziu a questão da metodologia anterior. Como eu entrei na  
320 Fazenda na época em que estávamos implementando essa metodologia, eu tive  
321 oportunidade de participar, estava na ocasião também adquirindo conhecimentos, porque  
322 era nova, enfim, e no decorrer desses anos todos, em que pese a gente ter aperfeiçoado  
323 algumas questões de transmitir esses relatórios e de passar para a PROCempa para  
324 rodar, a gente tentou resolver problemas de compatibilização que existem entre os dados  
325 da Secretaria da Fazenda e os dados das divisões territoriais do Plano Diretor, na época  
326 era a Secretaria do Planejamento. Ao longo desses anos a gente até teve bastantes  
327 progressos, mas a metodologia anterior, realmente, como prevê valor para o quarteirão.



328 Uma pequena correção, o valor daquele antigo era 85% ou a média se fosse maior. Então,  
329 na verdade, tinha sempre uma distorção com relação à valorização daquela face em  
330 relação ao seu índice. Então, nós tínhamos, talvez não erros, mas distorções na medida  
331 em que aquele imóvel que ia comprar índice naquela face ele comprava pela valorização  
332 ou não do quarteirão que ele fazia parte. Com isso eu dou início à apresentação do solo  
333 criado, da parte que compete à divisão de avaliação. Inicialmente, quero apresentar um  
334 pouco da Divisão de Avaliação de Imóveis, que é da Receita Municipal da Secretaria da  
335 Fazenda, que hoje tem uma estrutura grande, que comporta a equipe da planta genérica  
336 de valores, que tem todas as atribuições referentes ao IPTU, trabalha especificamente com  
337 o IPTU. A equipe de avaliação de imóveis, mais recentemente foi criada a equipe de  
338 avaliação dos próprios e de locações e o setor de bancos de dados e suporte. O nosso  
339 corpo técnico é composto por auditores-fiscais, administrador, avaliadores e auxiliares  
340 técnicos, são engenheiros e arquitetos, assistentes e estagiários. Hoje está aqui conosco  
341 nos prestigiando a Diretora da DAI, que é a Caroline Godoy, auditora. A chefe da Equipe  
342 de Avaliação de Imóveis, a Adriana. Esse corpo técnico e essas equipes fazem todas as  
343 avaliações de imóveis, tanto para fins tributários, questões referentes a IPTU, ITBI, como  
344 para os demais casos que a Prefeitura for parte envolvida ou interessada. Então, no rol de  
345 todas essas atribuições, de avaliações para fins fiscais, para as discussões das bases de  
346 cálculo para as ações judiciais em que município é envolvidos, regularização fundiária,  
347 compras previstas no Plano Diretor, todas as locações do município estão concentradas  
348 na DAI atualmente. A DAI faz o cálculo do valor de mercado do metro quadrado dos  
349 terrenos para disponibilizar, para compatibilizar essas informações, associando o valor do  
350 metro do terreno nas regiões de valorização. Não vamos entrar em todos os índices, o que  
351 temos é o cálculo que a Eliana explicou, que é o solo criado relacionado ao valor do metro  
352 quadrado de terreno de face de quarteirão e o índice ponderado. Uma coisa muito  
353 importante é que o artigo 7º da lei que foi aprovada em 2019 traz a questão da  
354 periodicidade da reavaliação. Então, está estabelecido em lei, temos que cumprir a lei  
355 nesse sentido de uma atualização automática anual por índice e essa reavaliação  
356 periódica no máximo em dois anos, por condições de mercado. Então, precisamos estudar  
357 esses preços no período que está estabelecido em lei. Então, hoje a nossa intenção não é  
358 nos estendermos em procedimentos técnicos, mas de explicar que existe todo um  
359 procedimento de avaliação, visando o valor de mercado dos terrenos para se estabelecer  
360 essa base em toda a cidade. O nosso objetivo é o valor de mercado dos terrenos, para  
361 isso nós temos uma série de etapas importantes na avaliação. Tem todo um processo  
362 avaliatório por trás da estimativa do preço dos valores de terreno. Para se estabelecer  
363 esses preços nós precisamos estabelecer também um método de avaliação. Então, nós  
364 temos um modelo de avaliação de terreno para toda a cidade. E o método, que a norma de  
365 avaliação de imóveis recomenda é que se faça através de um método comparativo de  
366 dados de mercado preferencialmente essa análise. Esse é no qual o valor do imóvel, no  
367 caso os terrenos, os imóveis em toda a cidade são estimados por comparação com outros  
368 semelhantes. O propósito inicial é eu ter uma amostra que eu possa captar em toda a  
369 cidade para poder trabalhar com esses preços em toda cidade. Como vai ser feita essa  
370 estimativa de valores de terreno? Em 2018 a DAI apresentou essa base, que é  
371 estabelecida da mesma forma nas duas metodologias. Ela é a mesma metodologia de  
372 avaliação que foi feita nas apresentações que nós fizemos em 2018, da base de 2018, que  
373 está válida e que foi aprovada. Eu tive a oportunidade de conversar bastante com o  
374 Arquiteto Sérgio Saffer na ocasião sobre o que estava ocorrendo em alguns quarteirões



375 em termos de variabilidade. Então, a metodologia é de avaliação da base dos valores para  
376 o solo, ela é a mesma na DAI mesmo que nós estejamos sempre atualizando informações  
377 e sistemas de informações, sistemas de coletas de dados, de captura de dados, de  
378 geocodificação de informações. Então, as ferramentas estão se aperfeiçoando, nós  
379 estamos melhorando sempre, mas o método é o comparativo de dados de mercado e essa  
380 pesquisa que é feita com sistemas cada vez mais de coletas de informações mais  
381 avançadas e ferramentas estatísticas que a gente procura sempre melhoria. Então, a  
382 nossa pesquisa para estabelecer essa base de valores de 2019 compreendeu terrenos em  
383 toda a cidade. Utilizamos uma amostra de 744 informações no período, de janeiro a  
384 outubro de 2019. Nós demos início ao trabalho no final de setembro, início de outubro.  
385 Então, no início de outubro tínhamos algumas informações referentes a outubro também  
386 de terrenos, tanto de oferta como negociações. As ofertas são aqueles imóveis, terrenos  
387 que apareceram ofertados em diversas fontes imobiliárias, neste período entre janeiro e  
388 outubro que foram coletados periodicamente. As negociações são os acessos às guias de  
389 ITBI que nós tivemos, que também vem pelo nosso sistema do banco de dados, de coleta  
390 de dados que foram as transações que ocorreram, nas quais os valores declarados são  
391 convergentes com os valores que foram estimados no setor de ITBI. Então, tivemos nesses  
392 percentuais essas informações áreas entre 125, a partir de 125 metros quadrados que  
393 existe em alguns lotes, até 3683, que não houve áreas de doação. Então, alguns imóveis  
394 que foram ofertados em conjunto, algumas esquinas, sendo que a área média da amostra  
395 por 519 e 30 m<sup>2</sup>. O nosso sistema de coleta de dados é feito pelo setor de banco de dados  
396 e suporte, que tem essa coleta periódica, tanto manual, como automática. Vamos acampar  
397 se precisar, que garanta sempre representatividade de qualquer segmento que for  
398 avaliado, se é terreno, se é apartamento, que garanta um equilíbrio de informações, o  
399 período delas, que nós tenhamos sempre em todas as épocas que a gente precisa avaliar,  
400 às vezes até bases anteriores, bases pregressas, que tenha sempre se equilíbrio e uma  
401 aleatoriedade das fontes da informação, imobiliárias, várias, diversas fontes para garantir  
402 a aleatoriedade e não ter nada de tendenciosidade. A nossa amostra, depois disso, às  
403 vezes antes de determinar a amostra se faz uma geocodificação dessas informações para  
404 ver, identificar regiões que a gente pode estar tendo que fazer coleta manual, coleta  
405 campo, existe ou não existe informação naquelas regiões. Então, nós geocodificamos para  
406 fazer uma análise de valores, de escalonamento de valores de como elas estão  
407 distribuídas na cidade, como estão os dados, como estão as informações. E aí a gente  
408 percebe regiões que têm os menores valores, as regiões onde têm os maiores valores.  
409 Aqui temos algumas informações de valores de metro quadrado de terreno bem altas e  
410 identificamos alguns vazios, que supostamente possa existir, alguns existem mesmo e não  
411 temos informações. Nós partimos para analisar os preços, para estimar com essa amostra.  
412 Então, falamos lá naquela etapa de planejamento e pesquisa em variáveis que são  
413 importantes para a formação do valor. Então, no caso, nós temos um valor, que é a  
414 variável que eu quero explicar, eu quero explicar os valores de terrenos através de  
415 variáveis que são as variáveis explicativas, o que importa para valorizar os terrenos.  
416 Então, nós precisamos atribuir *a priori* algumas crenças de variáveis que são importantes e  
417 que agente também observou que eram importantes para se atribuir valor para os imóveis.  
418 O valor unitário é uma variável que eu quero explicar e ela vai ser explicada, que são as  
419 hipóteses que nós vamos testar para definir o valor, ela vai ser explicada pela área dos  
420 terrenos, pela fonte da informação, porque se for um dado de oferta nós temos uma crença  
421 de que ele pode ser mais alto do que aquele seu valor na negociação. E nós temos um



422 conjunto de informações que está misturando ofertas e transações efetivas, aquelas das  
423 guias no ITBI. O que em geral os avaliadores de fora, qual é o procedimento? Eles têm só  
424 as dados de oferta, muitas vezes acesso só aos dados de ofertas e não têm aquela  
425 questão da relação fonte de negociação, quanto eu consigo na transação à vista ou em  
426 uma transação efetiva, mesmo que financiado, enfim? O quê que se faz corriqueiramente?  
427 É usual, um redutor de 10%, porque eu atribui um valor de oferta, já que eu só trabalhei  
428 com o valor de oferta. Então, bibliograficamente, temos aí um fator que gira em torno de  
429 10% e por norma temos um limite máximo de redução, que é o campo de arbítrio do  
430 avaliador, que fica sempre restrita uns 15%, até 15%. Então, poderia se trabalhar com  
431 valores só de ofertas e dizer – Olha, vou dar um redutor lá no final, para dizer que é um  
432 valor para negociação, de 15%; mas não é este o objetivo, o objetivo aqui é se trabalhar  
433 com as informações, tanto das ofertas quanto das transações efetivas para se estabelecer  
434 qual é a influência dela no valor dos imóveis. Ele é ofertado, se sim eu tenho uma crença a  
435 *priori* de que sim, que é mais alto o preço. É negociado, pode ser um pouco mais baixo.  
436 Então, nós vamos levar essa hipótese para o programa estatístico e ele vai nos responder  
437 com seus coeficientes se isso realmente é importante e se é relevante. E a última variável  
438 que nós trabalhamos, porque aqui a gente não tem condições de definir muitas  
439 características, testadas, declividades, é uma via arterial, não é, porque nós estamos  
440 fazendo uma análise para toda cidade de valores genéricos e nós temos que dar os  
441 valores, os valores de terreno têm que depois poderem ser informados pelas regiões,  
442 pelas faces de quarteirões que estão associadas às regiões. Então, a nossa variável  
443 principal aqui ela é a variável região homogênea, que é uma variável de localização, ela  
444 reflete essa localização diferenciada dos imóveis. Como que ela é feita? Ela é uma  
445 variável que foi estudada, a cidade foi uma mapeada desde 1992. Foi um trabalho de dois  
446 anos por aí, que em 94 foi apresentado em um seminário, em um congresso de cadastro  
447 multifinalitário, a partir dessa apresentação foi dado um feedback favorável e foi  
448 cadastrada essa variável no município. Ela está associado às faces de quarteirões com  
449 suas tendências e características de crescimento, características da terra e ela está sendo  
450 sempre atualizada, na medida em que algum fato novo no mercado surge. Então, a gente  
451 faz análises para estar com ela sempre refletindo aquela valorização. Então, essas são as  
452 variáveis que nós vamos estudar. O que eu quero dizer é que essas variáveis associadas  
453 ao dado coletado, o imóvel tal, na rua tal, o SPBS me forneceu essa informação na data tal  
454 de que nesta rua foi negociado. Então, a fonte é zero de negociação, um imóvel de área  
455 de tanto, que está associado pelo cadastro na região homogênea de valorização 48 e ele  
456 foi vendido por este valor unitário. Esses dados todos que nós coletamos foram  
457 planilhados e estudados em planilhas em um procedimento que a gente chama de análise  
458 exploratória de dados, dos quartos a gente antes de levar para o programa estatístico, a  
459 gente já estabelece algumas relações de bairros, de regiões, algumas regiões que a gente  
460 precisa voltar e revisar, porque os valores estão discrepantes ou não. Então, já se faz  
461 análises com esses dados tabelados. Explicando um pouquinho melhor a região  
462 homogênea, ainda dentro dessas nossas variáveis, sendo a região homogênea uma  
463 variável de localização. Nós fizemos aquele mesmo mapa, mas aí o mapa das regiões  
464 homogêneas, para estabelecer que ela tanto pode ocorrer no sentido de uma via, de uma  
465 via que é mais importante do que aquele miolo daqueles limites desta região, como pode  
466 ser em vários quarteirões. Então, nós temos que cada face está associada a sua região  
467 homogênea. Por isso é mais fácil agora de até existir essa compatibilidade entre faces da  
468 Fazenda com as suas regiões homogêneas e as faces da UDRE com os seus índices de



469 aproveitamento, suas relações ficaram mais fáceis de serem resolvidas. Atualmente nós  
470 temos alguns quarteirões que nós fazemos o cálculo manual, justamente porque não havia  
471 essa compatibilidade no quarteirão, nas faces agora nós vamos ter um índice de  
472 compatibilidade muito maior. E aí ela aparece na cidade até de forma muito similar aqueles  
473 dados que a gente coletou, com regiões onde temos maior regiões homogêneas, mais  
474 valorizadas. Temos na cidade algumas regiões, mas são mais de condomínios, Alphaville  
475 Terraville, são condomínios, nós não estamos trabalhando aqui com terrenos em  
476 condomínios, estamos trabalhando com dados de terrenos isolados. Bom, agora chega em  
477 uma fase que as pessoas vão bocejar e vão fugir, mas não é o objetivo aqui, o objetivo  
478 aqui é dizer que esses dados todos que nós trabalhamos são processados e tratados de  
479 forma a termos uma equação, modelo de regressão, que é uma equação matemática  
480 através da estatística inferencial. Fazemos isso porque é o processo científico  
481 recomendado pela norma, ao invés da gente ficar botando pontuação, fatores de  
482 homogeneização, que dá um caráter muito subjetivo à avaliação. O que é o objetivo?  
483 Extrair uma equação, que ela vai ser o retrato do mercado estudado com aquela amostra.  
484 Então, tivemos uma boa amostra de dados, que são representativos da população que eu  
485 quero avaliar, que são os terrenos na cidade e temos uma equação, que ela me diz que o  
486 valor depende daquelas variáveis que eu estudei, que foram as áreas dos terrenos. Então,  
487 o valor é dependente das áreas das regiões em que estão localizados os imóveis e  
488 daquela fonte, que eu acreditava no início e comprovado aqui, a fonte de oferta ou de  
489 negociação. Então, temos os indicadores com este modelo de avaliação, tivemos os  
490 indicadores estatísticos de que esse modelo está ok para ser usado, porque ele  
491 apresentou uma correlação, que é uma significância entre as variáveis consideradas, que  
492 é bem alta. Então, comprovando que o que a gente estudou em termos de valorização dos  
493 imóveis foi relevante e com um poder de explicação que fez com que aceitássemos que  
494 ele é maior do que 83%, ele é alto, porque algumas variáveis podem estar de fora dessa  
495 análise, já que ela é mais genérica. Então, com isso, podemos usar este modelo para  
496 estimar os valores em toda a cidade, através da inserção dos nossos parâmetros de  
497 cálculo naquele modelo de regressão, nessa equação matemática. Então, como nós  
498 queremos aqui um valor para negociação, nós vamos dizer que o valor não é oferta, é  
499 zero. A região homogênea vai variar de acordo com a região daquela face do quarteirão e  
500 a área que nós fixamos foi a nossa área média do banco de dados. Então, com isso a  
501 nossa estimativa dos valores vai ficar variando de acordo com a região homogênea. O que  
502 a gente teve aí de resultado que foi significativo? Uma redução para negociação e essa  
503 redução na negociação nos fez entender o que nós já tínhamos acreditado no início, que  
504 não são os 10% da recomendação bibliográfica e nem os 15 dos limites do campo de  
505 arbítrio do avaliador. É importante que tenha sido testado realmente com a colocação de  
506 dados, tanto de translação como os dados de oferta, foi testado que a redução para  
507 negociação é superior a esses 10 ou esses 15%. Ficou em 25,3%, significa que aquele  
508 imóvel que ia ser vendido a R\$ 1.338,00 o m<sup>2</sup>, ele pode ser vendido com 25, ele pode ser  
509 negociado com 25,3% de desconto a R\$ 1 mil. Para nós foi muito significativo isso, muito  
510 importante que tenha chegado com esse conjunto de informações a este resultado. Então,  
511 na estimativa dos valores de terrenos o mapa da distribuição, depois que a gente planejou  
512 todas as estimativas para todas as regiões homogêneas, o mapa da distribuição dos  
513 valores ficou parecido com as regiões, algumas diferenças aqui em algumas delas, mas,  
514 enfim, acreditamos que estamos no caminho dos valores para as negociações serem os  
515 estimados. E se chegou nesses valores aqui, o nosso valor máximo 3.969 nas nossas



516 maiores regiões de valorização, sendo que o que aparece lá no nosso relatório que vocês  
517 vão estar apreciando, que foi anexado ao processo SEI o relatório. Então, esse valor que a  
518 gente está vendo refletido aqui nas nossas estimativas, é essa base que a Eliana já  
519 mostrou na apresentação dela. Então, o nosso valor da base, que ao ser feito o cociente  
520 com o índice de aproveitamento vai dar o valor adensável e não adensável a 50%.  
521 Finalizando, o que a gente sempre faz quando fecha o modelo de avaliação quando  
522 estabelece e quando se define que este é o modelo que melhor representou o mercado  
523 naquele período de estudo. Nós fazemos o comparativo com que nós tínhamos antes.  
524 Então, nós fizemos o comparativo entre as bases. Veja, é comparativo entre as bases,  
525 porque agora o preço do solo criado vai ser divulgado pelas faces de quarteirões e antes  
526 nós tínhamos pelos quarteirões. Então, estamos comparando aqui só as bases que nós  
527 estabelecemos na DAI. Então, em relação às bases de 2018, que foi estabelecida com  
528 relação a essa base que nós calculamos, tivemos um uma pequena variação negativa,  
529 diminuiu um pouco o preço nas regiões mais baixas de valorização, tivemos na média  
530 valorização quase que um empate técnico de valores e nas regiões de alta valorização um  
531 pequeno acréscimo de 2%. Tendo sido essa variação média de 1% a 1,03%. Com isso a  
532 gente ficou satisfeito, porque de fato refletiu o que estava acontecendo nesse nosso  
533 estudo do mercado imobiliário como um todo na cidade, não é um mercado pontual que foi  
534 analisado e foi a cidade inteira. Então, tivemos os resultados aí que a gente considerou  
535 que são os resultados que realmente refletiram o mercado de 2019. Lembrando que essa  
536 base foi estabelecida em outubro de 2019 e o laudo de avaliação, o relatório dessas bases  
537 dos cálculos, das estimativas de todos os valores para cada região homogênea estão  
538 disponibilizados também no processo SEI, no mesmo processo que está o relatório. Com  
539 isso eu encerro a participação da DAI aqui. Agradeço a oportunidade da gente poder  
540 apresentar de novo essa estimativa da base dos valores e coloco à disposição para gente  
541 responder a qualquer eventual questionamento que tenha. **Germano Bremm, Presidente  
542 e Secretário Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:**  
543 Obrigado, Carla, pela brilhante apresentação. Temos questionamentos? Já temos  
544 inscritos. Então, encerro as inscrições e abro a palavra ao Conselheiro Felisberto.  
545 **Felisberto Seabra Luisi (Titular), Região de Gestão de Planejamento Um – RGP. 1:**  
546 Primeiro, parabenizar pelas apresentações e algumas perguntas fiz no *chat*. Quero dizer  
547 assim, o que sempre me preocupou na questão do solo criado é o que esses territórios  
548 tiveram de implemento de recursos públicos e que valorizam essas áreas para os  
549 empreendimentos. E se seriam cobrados esses investimentos nos novos  
550 empreendimentos. Parece, aí é uma opinião, que essa apresentação de hoje incorporou  
551 isso e eu como Conselheiro da RGP 1 temos muita preocupação, porque é uma área que  
552 está sendo muito cobiçada. E para nós não basta adensar as áreas, para nós a  
553 preocupação é atender o que já existe hoje de prédios dentro do Centro, principalmente o  
554 Centro Histórico. Nós temos que ter cuidado de levar em consideração o que é viver no  
555 Centro Histórico e como é viver no Centro Histórico, não nos dias de semana, mas nos fins  
556 de semana, que é outra realidade completamente diferente. Então, parece que os valores  
557 do Centro Histórico, eu não estudei a tabela, mas as perguntas, fundamentalmente, eram  
558 essas, no sentido de quais as áreas mais valorizadas na cidade? Como é trabalhar os  
559 condomínios de alto padrão? Por que se constrói em uma área, ali acaba tendo de certa  
560 maneira um solo criado. Era isso. Obrigado, Secretário. **Rafael Pavan dos Passos (2º  
561 Suplente), Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB/RS:** Obrigado, Carla, Eliana e demais  
562 colegas servidores, servidoras. Bom, a minha questão é o seguinte, eu tinha questionado a



563 questão da nova metodologia de faces e a Eliana já adiantou que isso é analisado no caso  
564 a caso. Qual era o meu questionamento? Se um terreno, um lote está em eventual  
565 lembramento, que é muito comum de novos empreendimentos que buscam comprar  
566 vários lotes e lembrar. Se por exemplo, o empreendedor coloca o endereço de uma  
567 face com menor valor, como se dá esse cálculo, como se dá essa cobrança? Quais são os  
568 critérios e se esses critérios estão estabelecidos na lei, em algum decreto, em alguma  
569 resolução que busque dar alguma uniformidade a esse tipo de decisão. Ainda sobre  
570 lembramentos. Claro, essa avaliação a priori que se dá, mas a questão do valor do solo  
571 criado, em função dessa avaliação. Esse mesmo lembramento vai oportunizar um  
572 empreendimento maior, não porque há mais índice, mas porque aumenta o gabarito,  
573 aumenta a possibilidade de construir mais alto e etc. Então, com essa possibilidade toda  
574 vai gerar um empreendimento com maior valor agregado. E de que forma isso é calculado?  
575 Se é ou não é, porque o valor já está pré-determinado, mas essas mudanças deveriam ao  
576 meu ver serem avaliadas quando o empreendimento é solicitado. Eu gostaria de saber se  
577 é ou não é, gostaria de saber. Por fim, gostaria de saber se há alguma questão que traz,  
578 envolvendo o cálculo do solo criado, digamos assim, a questão de que nós discutíssemos  
579 áreas prioritárias – Bom, aqui quero construir menos. Então, eu vou aumentar o valor do  
580 solo criado em função disso, porque os valores estão muito relacionados ali a questões  
581 mercadológicas, mas eu não vejo o planejamento urbano da cidade trazer e ser critério,  
582 ser variável importante nesse desenho. Se isso é uma ausência da lei, de que forma isso é  
583 contemplado ou não e se seria interessante que contemplasse, mas do ponto de vista do  
584 quê? Do planejamento urbano e não só de uma análise mercadológica de valor de  
585 mercado dos imóveis. **Mark Ramos Kuschick (Titular), Sociedade de Economia do Rio  
586 Grande do Sul - SOCECON/RS:** Boa noite. Muito importante, muito boas essas  
587 apresentações, tanto da Eliana Bridi, como da Carla Felice, acho muito importante que  
588 tenham vindo trazer essas informações. Eu sempre fico prestando atenção aqui, mas cada  
589 exposição aí de 20, 35 mais ou menos, a gente acaba perdendo muitos detalhes e isso  
590 não faz parte do nosso dia a dia. Então, aumenta em muito as questões. Eu tava  
591 escutando a Eliana Bridi falando, ela mencionou a certa altura ali os fundos municipais e  
592 mencionou dois fundos municipais que seriam alimentados por valores advindo de solo  
593 criado, eu não sei qual o valor que se destina a cada fundo e como esses fundos são  
594 controlados, como eles, eventualmente, reverterem em benefício ao interesse da cidade.  
595 Então, a questão aí sobre fundos municipais. A Eliana estava fazendo uma exposição de  
596 uma tabela, ela mencionou “imóvel inicial”, “imóvel final”, eu não consegui compreender  
597 essas diferenças. Eu fiz aqui uma pequena anotação e por isso que eu estou reportando  
598 isso agora. Depois sobre a apresentação que a Carla fez, eu fiquei me perguntando,  
599 especialmente, porque toda essa avaliação foi feita no período anterior à pandemia. Este  
600 momento de pandemia, em que os valores caíram muito, houve uma enorme retração de  
601 mercado, e ao contrário, no período anterior à pandemia havia um aquecimento muito  
602 grande do mercado, né. Essas avaliações em relação ao momento que hoje a comunidade  
603 Porto Alegrense vive, a comunidade não só daqui, mas de todo país, eu vejo que esses  
604 valores estariam, hoje não seriam correlacionados à realidade que nós estamos vivendo.  
605 Então, a minha pergunta era se essa metodologia faz alguma consideração em que  
606 amenize a ponderação desses valores para uma situação de catástrofe, como a que nós  
607 estamos vivendo agora ou para os fins da Prefeitura Municipal, catástrofes aí não  
608 interessa. Essa é a minha questão para a Carla. **Germano Bremm, Presidente e  
609 Secretário Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:**



610 Obrigado Conselheiro. Deixa eu abrir, Carla, para não ficar tanta coisa, para vocês  
611 contribuírem, fiquem à vontade. **Carla, Secretaria Municipal da Fazenda – SMF:** A  
612 questão dos investimentos dos fundos, a utilização não é matéria que a gente acabe  
613 tomando muita ciência, não teria esses números, porque não é realmente a matéria da  
614 competência da DAI, não que a gente seja alheio a essa utilização, mas ficamos restritos  
615 ao cálculo, as nossas competências. A questão da valorização dos imóveis, de refletir  
616 antes e depois desse incremento dos índices, que o Rafael questionou, bem, quando a  
617 gente estudou o mercado de janeiro a outubro de 2019, era aquele mercado com aquele  
618 reflexo, o reflexo dos investimentos que tinham sido feitos naquele período e com os  
619 valores, as expectativas de ofertas e as negociações daquele período. Se porventura  
620 incrementos de índices e empreendimentos forem valorizar os imóveis, as regiões, isso vai  
621 ser captado com os dados posteriores aos eventos. Como os estudos ali no entorno do  
622 Barra Shopping, por exemplo. Nós tivemos uma imensa valorização, mas ela foi captada  
623 um ano de uma forma, no segundo ano de outra. Então, este incremento com relação aos  
624 investimentos decorrentes do uso dos índices, isso é de uma de uma absorção pouquinho  
625 posterior no mercado, ela vai repetir em alguns preços às vezes posteriormente. A fórmula  
626 de cálculo do valor do solo criado atualmente traz o fator de planejamento, que quem pode  
627 falar melhor é a Eliana, que realmente aí é um fator que é de estudo técnico, onde eu vou  
628 incrementar ou eu vou tentar reatrar o uso do solo. Então, também não é matéria da DAI.  
629 O valor do metro quadrado dos terrenos às vezes tem um pouquinho de demora para se  
630 refletir nas avaliações. Espero ter atendido a questão das valorizações que o Rafael  
631 Passos perguntou. A questão que o Mark falou dos valores da pandemia, não, nós não  
632 fizemos previsão, porque estudamos o mercado de janeiro a outubro de 2019. Esse  
633 processo do solo criado foi demandado para cálculo na Divisão de Avaliação de Imóveis a  
634 partir de maio, se eu não me engano, de 2019, logo da aprovação da Lei 850, que foi em  
635 abril de 2019. Então, assim que foi aprovada a lei e foi demandada a análise da avaliação  
636 da base territorial, nós fizemos, ainda demoramos alguns meses discutindo ainda algumas  
637 questões com relação à alteração da lei, mas por fim desencadeamos um estudo em final  
638 de setembro, início de outubro de 2019. De lá para cá este processo passou pela  
639 PROCempa, por outras análises e só agora veio por outras questões alheias ao meu  
640 conhecimento, ao meu entendimento. Ele veio para apreciação somente agora. Então,  
641 não, se nós fizemos análise com a data até ou outubro, o nosso modelo de avaliação,  
642 tivemos imóveis e a região de estudo, a cidade não havia pandemia ainda, não refletiu a  
643 pandemia. O que tem acontecido de algum tempo para cá, de um ano para cá? Algumas  
644 locações do município nós conseguimos redução, porque nós tivemos esse reflexo já no  
645 mercado. Então, atualmente, com mais de um ano de pandemia nós temos as avaliações  
646 atuais algum reflexo sim, muito embora algumas ofertas ainda estejam com expectativas  
647 de mais alto valor. Então, não, não refletiu a pandemia porque o período de análise  
648 compreendeu janeiro a outubro de 2019, que foi a solicitação que nós atendemos. **Eliana,**  
649 **Nosso da UDRE:** Assim, Conselheiro Felisberto, a UDRE trabalha com administração,  
650 com controle da comercialização do solo. Os fundos, como a Carla falou ali, tem equipes,  
651 como esse recurso é aplicado e tudo mais, eu até tenho conhecimento, porque eu participo  
652 de algumas reuniões, mas eu não poderia ser muito clara em dizer quanto vai para o  
653 Centro Histórico ou em que obras. Eu moro na Cidade Baixa e tenho bastante  
654 preocupação, assim como o senhor em valorizar essa área. Então, acredito que esteja  
655 contemplado dentro dessa verba que vai para os fundos. Depois o Rafael perguntou sobre  
656 um imóvel que tenha várias frentes ou vários índices de aproveitamento. Assim, a gente



657 tem que olhar o projeto em si, se tu tens um empreendimento com vários terrenos e cada  
658 um tem um índice diferente, tem que fazer uma proporção entre a área que é atingida por  
659 aquele índice. Por exemplo, eu tenho 60% do meu empreendimento dentro de um índice  
660 de aproveitamento de 1,3, 30 dentro de outro. Então, eu tenho que fazer uma proporção e  
661 o meu solo criado que eu vou poder adquirir vai ser em função dessas áreas. Elas são  
662 limitadas à área máxima, ao índice máximo, em todos os casos eu não posso ultrapassar o  
663 índice máximo, mas vai depender de como isso é localizado dentro do empreendimento,  
664 como esse empreendimento está dentro de cada lote. Então, é proporcional à área que ele  
665 ocupa no lote, o índice de aproveitamento vai ser multiplicado por esse valor, pela área.  
666 Depois, dentro do que o Rafael perguntou, deixa eu ver se tinha mais alguma coisa que eu  
667 lembro. Era isso. Por último, acho que foi o Mark, a questão dos fundos. Não sei se  
668 entendi. **Germano Bremm, Presidente e Secretário Municipal de Urbanismo, Meio  
669 Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:** Para ajudar. O solo criado tem a outorga  
670 onerosa do direito de construir, tem previsão no Estatuto da Cidade. Então, lá tem um rol  
671 taxativo das possibilidades de aplicação dos recursos do solo criado. Então, para isso são  
672 criados fundos específicos, a partir daquela destinação relacionada ao Estatuto da Cidade  
673 tem a possibilidade de pagar. A Eliana colocou cada fundo, a destinação, os recursos dos  
674 adensamentos, tem toda a relação do que é vendido, tem todo um acompanhamento em  
675 relação à aplicação, naquilo que prevê o estatuto. Só para tentar ajudar um pouquinho.  
676 **Eliana, Nosso da UDRE:** O Mark perguntou sobre a numeração dentro da planilha, que  
677 assim, os valores são de uma planilha bem extensa, ela tem 187 folhas, porque ela pega  
678 todas as faces. Às vezes dentro da mesma face pode ter uma numeração, até determinado  
679 número ela vai ter um índice de aproveitamento, a partir daquele número vai ter outro  
680 índice. Por isso que ali tem imóvel inicial e imóvel final, porque quando a gente vai fazer a  
681 consulta para atribuir o valor que o requerente vai ter que pagar na DAM para fazer a  
682 aquisição do solo criado, a gente tem que ver em qual intervalo que se localiza. Acho que  
683 consegui responder. **Germano Bremm, Presidente e Secretário Municipal de  
684 Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:** Obrigado Eliana e Carla.  
685 Na sequência vamos fazer um bloco com o Conselheiro Saffer, Dal Molin, Gomes e  
686 Fernando. Conselheiro Saffer. **Sérgio Saffer (Titular), Associação Rio-grandense dos  
687 Escritórios de Arquitetura - AREA:** Eu acho que o que a Eliana falou sobre essa questão  
688 dos números, eu acho que vai resolver aquela situação, tipo o que tinha na Carlos, tinha  
689 um corredor, ele tinha um índice e depois, para baixo, tinha outro e tinha que fazer uma  
690 proporção, uma média, que aí tornava a obrigação do cálculo manual talvez. Então,  
691 aqueles cálculos manuais que vocês tinham que estar fazendo vai diminuir ou vai ser  
692 eliminado? Com essa questão da face e do quarteirão também elimina um pouco a  
693 questão, de como ele fica quando tem dois índices, como vocês fazem? Também fizeram  
694 uma pergunta, aquela questão das ruas, o cálculo pela face ou pelo quarteirão, isso  
695 resolve a questão da divisão pelo índice. Então, foi isso que entendi, que até a Carla  
696 explicou antes, que era o mais alto, os 85% não, isso não vai existir mais? E um terreno  
697 que tem duas faces, já tem um valor do solo. Eu vou na tabela e o meu terreno tem mais  
698 de uma face ou está em duas numerações diferentes ali e tem dois valores de solo criado.  
699 Como que eu vou saber qual é o valor do solo criado para aquele terreno? Tem de 0 a 100  
700 e de 100 a outro valor, o meu terreno está no meio, qual é o valor do solo? **Rogério Dal  
701 Molin (Titular), Sindicato das Indústrias da Construção Civil – SINDUSCON:** Boa noite  
702 a todos. Boa noite, Carla, é um prazer falar contigo de novo, minha colega da arquitetura,  
703 faz uns 30 anos mais ou menos, né, Carla. Pelo que eu me lembro deve estar de



704 aniversário daqui uns dias. Já deixo meus parabéns, tanto pela palestra quanto pelo  
705 aniversário. Eu quero falar um pouco mais sobre a parte conceitual. Quando vocês fazem  
706 o estudo do solo criado fazem umas pesquisas de preços, vão nas planilhas, fazem  
707 algumas pesquisas e depois vão jogando ali naquela equação para dar o valor do solo  
708 criado. Como o solo criado é outorga onerosa do direito de construir, como falou o  
709 Secretário, é baseado nos estoques construtivos públicos, por isso que a Prefeitura é que  
710 negocia o solo criado, porque é diferente, o direito de construir, do direito da propriedade.  
711 Então, quando é feita essa pesquisa, o valor do solo criado geralmente não é o valor do  
712 terreno, né, é outro valor. O Felisberto perguntou qual é o lugar mais caro, na verdade, o  
713 valor solo criado, do metro quadrado não é igual ao valor do terreno que o cidadão tem lá  
714 naquela casa. Então, isso que eu gostei de tu explicasses um pouco, sobre essa diferença  
715 que tem. Poderia esclarecer um pouquinho sobre isso? **Luiz Antônio Marques Gomes**  
716 **(Titular), Região de Gestão de Planejamento Seis – RGP. 6:** Então, boa noite a todos os  
717 colegas. Boa noite, Presidente. Boa noite especial para a Eliana e a Carla. Eu queria fazer  
718 uma fazer uma abordagenzinha por outro lado que chamou atenção, que é o seguinte,  
719 primeiro quero deixar claro para os colegas que a competência desse processo inicia com  
720 a UDRE, que faz a abertura do processo, um processo específico para gerar as tabelas do  
721 solo criado. É competência da SMAMS hoje o fornecimento dos índices de aproveitamento  
722 das faces de quarteirão e é competência da Secretaria Municipal da Fazenda o  
723 fornecimento dos valores de mercado do m<sup>2</sup> de terrenos por face de quarteirão. E é  
724 competência da PROCEMPA a coleta e o trabalho com esses dados para gerar as tabelas  
725 dos valores de solo criado. O que eu quero deixar claro nesses quatro atores importantes?  
726 Eu fiquei muito preocupado quando eu vi a linha do tempo desse processo, que ele  
727 começou em 17 de maio em que a UDRE faz a provocação dentro da Secretaria Municipal  
728 de Econômica, ainda que era a SMDE. Isso nós estávamos em 17 de maio de 2019,  
729 propondo, provocando ao Secretário para que se faça a avaliação do solo criado,  
730 atualização e tal dos índices e etc. E ele ficou, digamos assim, que internamente quatro  
731 meses e meio, até que chega essa assistência técnica da Secretaria Municipal de  
732 Desenvolvimento Econômico e encaminha, dia 3 de outubro chega na Secretaria da  
733 Fazenda, no DAI, que exatamente no período de outubro, novembro e dezembro, dois  
734 meses, eles elaboram, fazem todos esses processos que a Carla colocou para nós, dois  
735 meses. Devolve-se esses elementos à SMDE, tabela de valores territoriais e aí vamos  
736 novamente a um processo de conversa com a SMDE tentando mandar para a  
737 PROCEMPA, e manda, um período de 13 meses e 13 meses a PROCEMPA fica  
738 perguntando: Quer mais horas de trabalho? É competência dessa área? É competência da  
739 outra área? Aí nós chegamos, na verdade, em janeiro de 2021, que o processo volta para  
740 a SMAMS, aí se faz alguns ajustes, coisas que se resolvem em dois meses, quando chega  
741 para nós em 10 de fevereiro. Aí vai para a homologação do Secretário e é lembrado que  
742 tem que mandar para o Conselheiro do CMDUA para fazer também a aprovação, conforme  
743 previsto em lei. Então, chegou agora para nós. Eu acho isso uma coisa extremamente  
744 grave, quando eu comecei a ler o processo, como a gente conhece um pouco, em 2016,  
745 2017 nós trabalhamos intensamente sobre solo criado, quando nós fizemos uma comissão  
746 e ficamos trabalhando e aprendemos muito naquele período. No primeiro momento nós  
747 brigando, porque não conseguia entender do que se tratava. Hoje eu acredito que os  
748 conselheiros que participaram daquele processo tem muita tranquilidade, porque  
749 entenderam o processo, qual é a dinâmica, qual é a metodologia e quais são as partes que  
750 estão envolvidas. Houve a evolução dessa Lei nº 850, que, inclusive, contém algumas



751 coisas que tem a participação daquela comissão do CMDUA, que é o fator que a gente  
752 chama de planejamento urbano, que é um elemento que se colocou, o Germano  
753 participou, acho que foi a pessoa que levou para esse grupo essa ideia de criar um fator  
754 de desenvolvimento, que provoque ou iniba o desenvolvimento, se pegar uma área que  
755 precise ser contida e ela está dentro da lei e tal. Vou retomar esse assunto na próxima  
756 reunião. Agradeço a Carla, aos conselheiros, estamos no adiantado da hora, a gente fica  
757 com vontade de se aprofundar, mas muito obrigado. **Germano Bremm, Presidente e**  
758 **Secretário Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:**  
759 Obrigado, Conselheiro Gomes. Lembrando que o Conselheiro Gomes é o relator do  
760 processo. Conselheiro Fernando é a última fala. **Fernando Martins Pereira (1º Suplente),**  
761 **Sindicato dos Engenheiros do Rio Grande do Sul - SENGE/RS:** Boa noite a todos,  
762 serem bem breve visto o adiantado da hora. Primeiro, eu gostaria de parabenizar a equipe  
763 pela apresentação, foram elucidadas as questões sobre solo criado e toda a metodologia.  
764 E dizer que fico muito satisfeito em saber que se utiliza plenamente a norma de  
765 avaliações, um procedimento amplamente utilizado no mercado imobiliário, inclusive, em  
766 perícias judiciais. A norma hoje não é só prescritiva, é obrigatória em qualquer trabalho  
767 científico. Então, isso nos deixa bastante confortável sobre o processo. Eu acho que nós  
768 temos dois momentos, acho que está discutindo a aplicação de uma metodologia que me  
769 parece que existe uma metodologia científica e uma aplicação direta disso, que contempla  
770 todas as peculiaridades de uma cidade da qual quer ter uma planta de valores. E  
771 lembrando que este é um processo interativo, quando se busca dados no mercado e o  
772 mercado interage com isso, isso retroalimenta. Então, não é um ato normativo de dizer que  
773 essa parte vai ser mais valorizada, a outra vai ser, porque quem dita isso é o mercado.  
774 Para quem lembra, há 50, 60 anos, o Iguatemi era uma fazenda, ali se passava de bota no  
775 meio de vacas ali, não valia quase nada, era um banhado, hoje é uma região  
776 supervalorizada da cidade. Então, esse processo de retroalimentação da planta de valores  
777 é o que dá, digamos assim, a beleza desse processo todo. Então, na realidade, não é  
778 simplesmente dizer vale tanto ou vale tanto. A gente tem uma metodologia científica e o  
779 mercado gira em torno disso, como as pessoas, como a cidade interage e age em cima  
780 disso. Então, não é uma pergunta, eu queria muito mais agradecer vocês e parabenizar  
781 pelo trabalho, que o caminho é este mesmo. Obrigado. **Germano Bremm, Presidente e**  
782 **Secretário Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:**  
783 Obrigado, Conselheiro Fernando. Abro para os esclarecimentos finais, está aberto aí.  
784 Carla, fique à vontade. **Carla, Secretária Municipal da Fazenda- SMF:** Bem, quanto à  
785 questão das feces de valorização em relação aos índices, tem a questão do índice  
786 ponderado. O que ocorre hoje nos imóveis de esquina com relação ao cadastro da  
787 Fazenda, podem estar em uma esquina como Carlos Gomes com a Anita, na qual uma é  
788 mais valorizada que é outra, é que aquela face de quarteirão da Carlos Gomes vai ter um  
789 preço, pela região que estiver cadastrado na frente para a Carlos Gomes e outra na frente  
790 para a Anita. Se o imóvel for de esquina cadastrado para a Carlos Gomes aí o tratamento  
791 é lá com o índice construtivo referente a ele. Se ele estiver cadastrado pela Anita, a  
792 valorização da Anita com o seu índice respectivo. Acho que eu entendi a pergunta e tentei  
793 responder conforme eu entendi a pergunta. Quanto à questão conceitual que o Rogério  
794 trouxe, o Dal Molin, a pesquisa dos preços refletiu o valor do terreno e o solo criado ser  
795 outra coisa, verdade, a nossa pesquisa é no mercado imobiliário de valores de terreno  
796 para estimar a base dos valores territoriais. Essa base dos valores territoriais ao ser  
797 dividido o valor dela pelo seu índice ponderado, o seu índice de aproveitamento é que vai



798 dar o valor do solo criado. Então, a nossa base é dos valores territoriais de acordo com a  
799 lei e como sempre foi base de valores de mercado e de terrenos, tendo como comparativo  
800 os dados de terreno que estavam disponíveis no mercado imobiliário. Acho que eu entendi  
801 a pergunta. O que o Gomes comentou, agradeço a oportunidade até de comentar, nós já  
802 tínhamos trazido há muito mais tempo, que é a questão de quando todas as informações  
803 estão disponíveis a PROCEMPA não conseguiu compatibilizá-las. Então, tem dois  
804 aspectos, um nós já tínhamos conversado com o Secretário, com o nosso Secretário  
805 Adjunto, na última reunião que nos encontramos para tratar sobre a apresentação, que é  
806 não demandar uma análise que tem todas as etapas que nós explicamos, tem todo o  
807 trabalho das outras Secretarias, da Eliana, o trabalho da SMAMS e tem o trabalho da DAI,  
808 que é um processo avaliatório que envolve toda a cidade, se demandar em maio, a gente  
809 ficou te outubro, não fizemos porque estávamos tratando ainda de algumas discussões  
810 relativas à alteração da lei, para realmente estabelecer a base, mas fato é que  
811 estabelecemos em um mês, iniciamos os trabalhos estabelecemos no final de outubro,  
812 enviamos a base. Então, esse tempo todo que ficou o processo nas idas e vindas e nas  
813 transições lá dentro da PROCEMPA, realmente foge um pouco. Então, o que a gente  
814 comentou, que foi o que eu levei para a reunião com o Secretário Germano, comentei com  
815 a Eliana, foi de que quando demandasse o início do trabalho, o início do processo, que já  
816 tivesse uma conversa inicial, anterior com a PROCEMPA para a gente tratar disso, porque  
817 há muitos anos atrás era tratada por uma única pessoa, que em 2015 se aposentou,  
818 quando ela se aposentou muita coisa se perdeu, os programas mudaram, as plataformas  
819 mudaram. Então, esses dados na PROCEMPA passaram a ter outro tipo de  
820 direcionamento lá dentro. Então, acho que é importante é importante que se tenha essa  
821 unidade dos trabalhos. Esqueci de alguém? Não sei. **Germano Bremm, Presidente e**  
822 **Secretário Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:**  
823 Tranquilo, está ótimo, bem esclarecedor. Maria Alice, quer falar? **Maria Alice, DEMHAB:**  
824 Sim. Boa noite a todos, Secretário, conselheiros e colegas. Já foi falado como são  
825 misturados os fundos, mas o importante é mencionar que houve uma evolução bastante  
826 grande no caminho dos recursos do solo criado. O importante também é esclarecer que  
827 cada fundo tem um responsável, tem uma presidência e tem um grupo formado por  
828 diversas Secretarias, cada um tem a sua formação. No caso do DEMHAB o recurso é o  
829 Conselho do DEMHAB, que é uma estrutura um pouco diferente, não é um comitê gestor, é  
830 um conselho que tem representatividade externa, tem a Secretaria da Fazenda, a  
831 Secretaria de Gestão e eles têm uma conta. Eu fiz questão de pedir a palavra porque o  
832 Tribunal de Contas e a Secretaria da Fazenda vem ajudando e fazendo esses  
833 esclarecimentos aos representantes desses comitês e ao conselho, que por orientação do  
834 Tribunal de Contas cada recurso tem uma conta bancária. Isso é de extrema importância,  
835 porque todos os recursos quando saem, quando é adquirido esse recurso é emitida uma  
836 DAN, uma declaração de arrecadação, é uma guia de arrecadação com o código  
837 específico, vai diretamente para aquela conta e os gestores desses comitês que fazem  
838 gerenciamento desses recursos. O recurso que praticamente é vendido dos 300 m<sup>2</sup>, até  
839 300 m em balcão, que são os recursos que vão diretamente para o DEMHAB, esse recurso  
840 tem toda a vinculação com as competências do DEMHAB, a regularização fundiária, a  
841 construção de Habitação de Interesse Social e esse comitê e que faz a gestão, ele que  
842 presta contas. No caso do novo fundo, criado pela Lei nº 850, que é o Fundo de Gestão do  
843 Território, tem diversas Secretarias na sua composição, a Secretaria da fazenda faz parte  
844 e a presidência me parece que está agora com a Secretaria de Meio Ambiente e



845 Urbanismo. O fundo específico que é da Lei nº 703, que é o fundo gerido pela Secretaria  
846 da Fazenda, tem um comitê gestor e essa prestação de contas vocês podem acessar  
847 diretamente no site do FUNPRONOB. Tem toda a prestação de contas, são as obras da  
848 Copa e BRT, tem prestação de conta, inclusive, fechamos a prestação de contas de 2020,  
849 de todos os recursos ali arrecadadas e aplicadas por obra. Então, para não me estender,  
850 se vocês quiserem ter uma ideia dos recursos que foram vendidos no leilão e onde  
851 aplicados, foram obras em toda a cidade. O que é importante ressaltar é que esses  
852 comitês tem responsabilidade, inclusive, de fazer análise de viabilidade da aplicação  
853 desses recursos, é um trabalho bastante complexo. Só complementando com relação ao  
854 prazo, realmente, toda essa questão de prazo do andamento do processo de atualização  
855 de valor é o que angústia os servidores. Então, a partir de uma reunião com o Secretário  
856 da Fazenda e o Secretário do Germano, nós vamos propor uma instrução normativa  
857 conjunta, onde a gente possa estabelecer esses prazos e os servidores, todos os técnicos  
858 envolvidos e as Secretarias envolvidas. Então, tem uma margem de tempo, inclusive, para  
859 começar a planejar o start do procedimento da atualização futura. Muito obrigada e eu  
860 estou à disposição. **Germano Bremm, Presidente e Secretário Municipal de**  
861 **Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:** Obrigado, feliz pela  
862 contribuição. Já são 20h08min, o nosso prazo é de 20h. **Carla, Coordenação da UDRE:**  
863 Só para encerrar, o Conselheiro Saffer perguntou sobre o índice, que o imóvel fica com  
864 uma parte em cada índice, qual ele usa. Ele vai usar proporcionalmente, tem que  
865 apresentar na planilha de controle, quando ele for aprovar esse projeto, ele vai ter que  
866 apresentar que tanto da área está utilizando o índice 1.3, mais 40% está utilizando o  
867 índice 1.6. Aí ele vai fazer essa multiplicação pela área e em função desse resultado vai  
868 poder calcular quanto de solo criado ele pode adquirir. Então, é uma matemática direta ali,  
869 não tem conversa, é só aplicar e multiplicar pela área do empreendimento o índice  
870 correspondente. Outra coisa que eu acho que foi o Fernando que perguntou, com relação  
871 ao planejamento e com relação ao estoque. Então, assim, tem assuntos ainda que a gente  
872 não conseguiu realizar nessa apresentação, que são referentes ao solo criado, que tem a  
873 ver com essa questão do planejamento, porque para a gente vender esse solo criado a  
874 gente tem que ter um estoque e quando esse estoque acaba não tem mais, não dá mais  
875 para comprar. Então, às vezes a gente chega lá, o pessoal pedindo para adquirir e já  
876 esgotou, naquela região não dá mais para comprar. Então, isso tem a ver com o  
877 planejamento da cidade. Agora sim, com esse novo Plano Diretor e tal, talvez vai haver  
878 uma comissão que vai estudar, porque a cidade mudou. Então, talvez vai ter áreas que  
879 eles vão querer aumentar ou reduzir. Então, o planejamento é muito importante, porque vai  
880 definir esses índices que podem ter seus estoques aumentados ou não, dependendo da  
881 região. Então, a gente controla, tem um programa que cada lançamento que a gente faz  
882 ele vai lá e abate, quando sai a listagem e muitas vezes não tem mais, paciência, não tem  
883 como resolver. É uma situação bem controlada. A gente fica à disposição, no que a gente  
884 puder ajudar e esclarecer. **Germano Bremm, Presidente e Secretário Municipal de**  
885 **Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:** Obrigado. É isso aí, o tema  
886 não se esgota, é complexo. Então, Senhores Conselheiros, agradeço mais uma vez a  
887 Carla, Maria Alice, toda a equipe da Fazenda, a Eliana, pela UDRE, obrigado pela  
888 apresentação. Então, na próxima reunião a gente tem uma agenda de Conselho, temos  
889 uma reunião extraordinária nesta quinta-feira, uma reunião importante para apresentar e  
890 discutir a proposta de um regime específico, projeto de reabilitação do Centro Histórico,  
891 discussão importante. Então, a gente se vê na próxima quinta e depois na próxima reunião



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

892 ordinária, onde a gente tem o relato do Conselheiro Gomes. Obrigado. **(Encerram-se os**  
893 **trabalhos da plenária às 20h15min).**

894

895

896

897

898

899

900 **Germano Bremm**

\_\_\_\_\_  
**Secretária Executiva**

901 **Presidente**

**Relatora**

902

903 **Ata aprovada na sessão plenária do dia .../.../2021, ... retificações:**