



ATA ORDINÁRIA Nº 2901/2021

(Virtual nº 66)

Aos vinte dias do mês de julho de dois mil e vinte um, às dezoito horas, reuniram-se para Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental – CMDUA do Município de Porto Alegre, via ZOOM, denominado PLENÁRIA VIRTUAL DO CMDUA, em razão do decreto municipal a fim de combater o coronavírus e a propagação da pandemia entre as pessoas, sob a coordenação de GERMANO BREMM, Presidente e Secretário Municipal do Meio Ambiente e da Sustentabilidade - SMAMS, e na presença dos:

CONSELHEIROS GOVERNAMENTAIS: Cristiane Catarina Fagundes de Oliveira (Titular) e Lisiane Sartori Fioravanço Magni (Suplente), **Departamento Municipal de Habitação – DEMHAB;** Sônia Castro (Titular), **Gabinete do Prefeito – GP;** Júlia Lopes de Oliveira Freitas (1ª Suplente), **Empresa Pública de Transporte e Circulação – EPTC;** Cláudio Maineri de Ugalde (Titular), **Fundação Estadual de Planejamento Metropolitano Regional – METROPLAN;** Vaneska Paiva Henrique (1ª Suplente), **Secretaria de Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS;** Gisele Coelho Vargas (Titular), **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE;** Gabriela da Silva Machado (2ª Suplente), **Secretaria Municipal de Infraestrutura e Mobilidade Urbana – SMIM;** e Gustavo Garcia Brock (Titular), **Secretaria Municipal de Governança Local – SMGOV.**

CONSELHEIROS NÃO GOVERNAMENTAIS: Rômulo Krafta (Titular), **Universidade Federal do Rio Grande do Sul – UFRGS;** Jussara Kalil Pires (1ª Suplente), **Associação Brasileira de Engenharia Sanitária e Ambiental – ABES/RS;** Claudete Aires Simas (Titular), **Acesso Cidadania e Direitos Humanos - ACESSO CDH;** Sérgio Saffer (Titular), **Associação Rio-grandense dos Escritórios de Arquitetura – ÁREA;** Emílio Merino Dominguez (2º Suplente), **Conselho de Arquitetura do Rio Grande do Sul – CAU/RS;** Rafael Pavan dos Passos (2º Suplente), **Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB/RS;** Hermes de Assis Puricelli (Titular), **Sindicato dos Arquitetos no Estado do Rio Grande do Sul – SAERGS;** Rogério Dal Molin (Titular), **Sindicato das Indústrias da Construção Civil – SINDUSCON;** Fernando Martins Pereira (1º Suplente), **Sindicato dos Engenheiros do Rio Grande do Sul - SENGE/RS;** e Mark Ramos Kuschick (Titular), **Sociedade de Economia do Rio Grande do Sul - SOCECON/RS.**

CONSELHEIROS DA SOCIEDADE CIVIL: Felisberto Seabra Luisi (Titular) e Cláucia Faganello (1ª Suplente), **Região de Gestão de Planejamento Um – RGP. 1;** Adroaldo Venturini Barbosa (Titular), **Região de Gestão de Planejamento Dois – RGP. 2;** Jackson Roberto Santa Helena de Castro (Titular), **Região de Gestão de Planejamento Três – RGP. 3;** Tânia Maria dos Santos (Titular), **Região de Gestão de Planejamento Quatro – RGP. 4;** Wagner Pereira dos Santos (1º Suplente) e Ricardo Angelini, (2º Suplente), **Região de Gestão de Planejamento Cinco – RGP. 5;** Luiz Antônio Marques Gomes (Titular), **Região de Gestão de Planejamento Seis – RGP. 6;** Maristela Maffei (Titular), **Região de Gestão de Planejamento Sete – RGP. 7;** Dinar Melo de Souza (2º Suplente), **Região de Gestão de Planejamento Oito – RGP. 8;** e Emerson Gonçalves dos Santos



43 (Titular), **Temática de Habitação, Organização da Cidade, Desenvolvimento Urbano e**
44 **Ambiental – OP – HOCDUA.**

45 **SECRETARIA EXECUTIVA:** Camila Maders Fonseca Coelho, **Secretaria Executiva da**
46 **SMAMUS;** Patrícia C. Ribeiro, **Taquígrafa/Tachys Graphen.**

47 **DEMAIS PRESENTES:** Régis Rafael Ribeiro Lisboa, **Região de Gestão de Planejamento**
48 **Sete – RGP. 7.**

49 **PAUTA:**

50 **1. Abertura;**

51 **1.1. Apresentação Minuta do Projeto de Lei Complementar Solo Criado;**

52 **1.2. Contribuições;**

53 **2. Votação:**

54 **2.1 ATAS: 2899 (06/07) e 2900 (13/07);**

55 **3. Comunicações;**

56 **4. Ordem do dia.**

57 Após a conferência de *quórum* o Senhor Presidente deu início aos trabalhos às 18h08min.

58 **1. ABERTURA.**

59 **Germano Bremm, Presidente e Secretário Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e**
60 **Sustentabilidade – SMAMUS:** Boa noite, Senhores Conselheiros, Senhoras
61 Conselheiras. São 18h08min, temos *quorum*, estamos ao vivo no nosso canal da SMAMUS
62 no YouTube. Desejo uma excelente noite de trabalho, de debates, construções,
63 amadurecimento em benefício da nossa cidade. Hoje, então, tempos na pauta
64 apresentação da minuta do Projeto de Lei Complementar do Solo Criado, Na sequência
65 avanço um pouco aqui na contextualização, o porquê de a gente estar fazendo essa
66 discussão. Mas antes faço, rapidamente, aqui a leitura dos conselheiros que estão
67 presentes, vamos fazer a chamada e se não chamar alguém, por favor, faça o registro no
68 chat. (Relação dos conselheiros presentes na inicial).

69 **3. COMUNICAÇÕES.**

70 Na sequência a gente tem o período de Comunicação externa antes de avançarmos na
71 nossa pauta. Então, eu vou oportunizar ao Régis, da Região de Planejamento 7, para fazer
72 uso da palavra no período de Comunicação. São 5 minutos, Régis. E depois a gente
73 avança aqui na nossa pauta de hoje. O Régis não está presente aqui, não localizamos, a
74 gente achou que estivesse, mas não está presente aqui.

75 **1.1. Apresentação Minuta do Projeto de Lei Complementar Solo Criado;**

76 **1.2. Contribuições;**

77 Nesse sentido, então, Senhores Conselheiros, passamos à pauta. Então, hoje a pauta é
78 praticamente exclusiva, embora a gente tenha previsto ali a possibilidade de continuidade
79 da reunião, mas imagino que o debate e a discussão avancem nesse tema, que traz a
80 proposta que foi enviada aos conselheiros na sexta-feira, a minuta do Projeto de Lei
81 Complementar do Solo Criado. Só para contextualizar um pouquinho, nós temos em Porto



82 Alegre a Lei nº 850, que trata, então, da outorga onerosa do direito de construir com essa
83 nomenclatura, que antes do Estatuto da Cidade. Já se tinha previsão na legislação de
84 Porto Alegre com a nomenclatura de solo criado e com o advento da Legislação Federal,
85 então, se trouxe essa nova nomenclatura de outorga onerosa do direito de construir. E
86 com a legislação atualizada em 2019 a 850, então, a gente já atualizou essa
87 nomenclatura, mas, popularmente, está muito ainda conhecida aqui dentro do Município
88 como solo criado, né? Como a maioria dos conselheiros conhece a expressão. Acontece
89 que essa legislação aprovada em 2019 foi fruto de uma ação, uma ação civil pública,
90 recentemente proposta pelo Ministério Público, que alegou um vício na formação do
91 processo de elaboração da lei, onde não se teve participação popular. Embora a gente,
92 enquanto administração pública, tenha uma compreensão diferente, porque, afinal de
93 contas, a lei regulamenta, ela não inova nada daquilo que é previsto no Plano Diretor, né?
94 Especialmente a competência de Plano Diretor, que é né o estoque do potencial
95 construtivo, que é meu índice de aproveitamento, onde pode ser aplicado, onde não pode,
96 o monitoramento que tem o conceito de solo criado em si, o que é o solo criado de
97 pequeno adensamento, o que é de médio, o que é de grande. A lei não fez alterações no
98 Plano Diretor, ela somente regulamentou no nosso entendimento, compreensão, aquilo
99 que o Plano Diretor previu. Como a legislação era muito antiga, a que se tinha, a 315/94,
100 com o Estatuto da Cidade em 2001 trouxe alguns outros comandos normativos de ordem
101 federal, a nossa legislação municipal carecia de uma atualização. Então, o Município fez
102 essa atualização ainda em 2019, também fruto de algumas discussões ainda, inclusive
103 neste Conselho, no ano de 2016. Eu estava, então, na Secretaria de Urbanismo e alguns
104 conselheiros aqui integraram uma comissão especial, eu me recordo do Conselheiro
105 Saffer, do Conselheiro Gomes, que integraram uma comissão especial lá no ano de 2016
106 para discutir as questões, a fórmula de cálculo do solo criado. Era uma demanda do
107 próprio Conselho se fazer uma atualização, porque a gente tinha uma lei realmente
108 desatualizada, que foi proposta em 94 para uma realidade de inflação, ela previa uma
109 reavaliação mensal. Então, era uma realidade diferente e que com o passar dos anos, com
110 a atualização do próprio Plano Diretor, essa legislação estava desatualizada. Então,
111 carecia essa atualização. Foi feita essa alteração legislativa lá no ano de 2019, no entanto
112 o Ministério Público entendeu que mesmo em se tratando de uma regulamentação, como
113 se trata de questões vinculadas ao uso e ocupação do solo deveria ter o processo
114 participativo prévio. Embora a gente tivesse a compreensão distinta e argumentos sólidos
115 para sustentar esse entendimento, a gente achou pelo bem da cidade, é mais adequado
116 que a gente promovesse essa discussão e enviasse novamente para a Câmara de
117 Vereadores fazendo esse processo participativo, tanto da audiência pública e iniciando o
118 debate aqui neste próprio Conselho para colher críticas, sugestões e contribuições ao
119 processo como um todo. Então, foi nessa perspectiva que a gente fez um acordo com o
120 Ministério Público. Como não teve decisão judicial nenhuma, só o Ministério Público que
121 entrou com a ação, pediu liminarmente os efeitos da lei atual, mas como não teve decisão
122 judicial nós Município entendemos por bem fazer um acordo com o Ministério Público e
123 extinguir a ação em curso, encaminhando o nosso compromisso de realizar o processo de
124 discussão participativo prévio ao envio da proposta à Câmara de Vereadores. Então, é
125 nesse cenário que a gente traz hoje aqui a proposta legislativa e eu vou passar, conforme
126 foi enviado para vocês, a minuta como um todo, mas eu vou passar alguns pontos,
127 tentando contextualizar, explicar um pouquinho o cenário, especialmente aquilo que
128 mudou com relação à legislação, a 315/94, e o que a gente propôs, tanto na Lei nº



129 350/2019 quanto nesta proposta agora que estamos organizando para remeter novamente
130 à Câmara de Vereadores. Então, peço ao Hudson para compartilhar a tela, é uma
131 apresentação, como a gente enviou a minuta, é muito simples e objetiva, especialmente
132 trazendo os pontos previstos na legislação para que todos possam ter uma compreensão
133 geral do que se trata essa proposta. Ao final a gente abre para a discussão e contribuição.
134 A ideia é de que a gente tenha esta reunião de apresentação na data de hoje, com os
135 conselheiros, para tomarem conhecimento do assunto, a minuta já foi enviada, para que
136 possam opinar, manifestar já a sua posição de contribuição ao final da reunião. E uma
137 segunda agenda, então, na quinta-feira que vem, já que na terça nós teremos a
138 apresentação da minuta do Plano Diretor em si, a minuta consolidada do Programa de
139 Reabilitação do Centro Histórico. Então, a gente faria uma reunião na quinta-feira que
140 vem, dando um pouco mais de tempo também para todos assimilarem e talvez na outra
141 agenda trazer alguma contribuição, enfim, amadurecer o processo de discussão. Então,
142 Senhores Conselheiros, passo aqui rapidamente à apresentação do projeto de lei que trata
143 da outorga onerosa do direito de construir em Porto Alegre. Bom, aqui é um pouquinho na
144 linha do tempo, em linhas gerais, os conselheiros aqui já têm bastante conhecimento,
145 aprovam os valores do solo criado. Então, a discussão eu acho que não cabe tanto em
146 explicar o conceito do solo criado em si, porque é do conhecimento de todos os
147 conselheiros, é aplicado se tem na história de Porto Alegre, até muito antes ao Estatuto da
148 Cidade já se tinha previsão na legislação de Porto Alegre. Então, nós temos desde a
149 instituição formal lá na Lei Orgânica de Porto Alegre, no artigo 213 da Lei Orgânica
150 Municipal, que já tinha esse conceito de solo criado, entendido como o excedente do
151 índice de aproveitamento básico dos terrenos. Então, a partir da instituição da lei orgânica
152 em Porto Alegre temos a previsão na Lei Complementar nº 315/94, essa que era a lei
153 vigente até o ano de 2019. Então, quando a gente fez essa atualização legislativa e ma
154 315 a gente tinha a instituição dos estoques de potencial construtivo por região, tinha a
155 figura do certificado de permissão para construir. O cálculo do preço público cobrado tinha
156 previsão que seria feito por decreto do Poder Executivo Municipal, só que com o advento
157 dos planos diretores, especialmente em 99, os conceitos foram se atualizando do solo
158 criado, foi-se trazendo uma metodologia um pouquinho diferente de aplicação e aquela
159 legislação de 94 não foi atualizada, ela ficou vigente. Então, era muito difícil de aplicar a
160 legislação lá de 94, em alguns pontos ela não estava revogada e outros pontos com a
161 nova conceituação do Plano Diretor, trazendo a figura do solo criado de pequeno
162 adensamento, o solo criado de médio adensamento, o solo criado de grande
163 adensamento. Nesses pontos houve a revogação tácita da lei lá de 94, mas tinham outros
164 pontos, como, por exemplo, questões relativas à reavaliação, atualização que trazia a
165 figura mensal ou semestral de reavaliação, elas continuavam sendo aplicadas. Então, era
166 muito complexo e motivo de muitas dúvidas – Ah, mas o que aplica? É o Plano Diretor?
167 Tem a Lei nº 315/94, com a figura do certificado. Então, era complexo fazer essas
168 interpretações e por isso que carecia que carece de uma atualização a Lei nº 315. Então, o
169 Plano Diretor de fato trouxe os conceitos, esclareceu muito dos pontos relativamente ao
170 solo criado também na legislação, na 499/99. Depois disso a gente teve em 2001 o
171 Estatuto da Cidade, uma norma dando diretrizes e parâmetros gerais da política urbana
172 dos municípios. O próprio solo criado, o próprio Estatuto da Cidade incorporou esse
173 conceito de solo criado, denominando, como eu comentei antes, como outorga onerosa do
174 direito de construir. E aí ele trouxe diversos regramentos gerais a serem aplicados pelos
175 municípios, trouxe, por exemplo, um rol taxativo de aplicação dos recursos do solo criado.



176 Ele trouxe que na legislação municipal deveria constar a fórmula de cálculo do solo criado,
177 havendo a necessidade da edição específica de lei. Por exemplo, na lei municipal deveria
178 prever os casos passíveis de isenção. Ele trouxe a figura da contrapartida, que deveria ser
179 estabelecida também em lei específica, a qual seria a contrapartida. E aí um termo
180 importante, que na legislação municipal a gente trouxe essa figura da contrapartida,
181 porque ela é oriunda do próprio Estatuto da Cidade, onde ele previu essa possibilidade da
182 transformação do solo criado em contrapartida; ou seja, não só em recurso para o
183 Município. Então, lá em 2001, além do Plano Diretor de 99, que já tinha feito algumas
184 atualizações, o próprio Estatuto da Cidade trouxe novos comandos e ficou desatualizada a
185 legislação que a gente tinha no ano de 94, que era a 315. A partir disso, então, como eu
186 comentei, a gente fez a edição da Lei Complementar nº 850/2019. Então, a gente adequou
187 essa figura do solo criado, a nomenclatura outorga onerosa do direito de construir,
188 adequamos as disposições do Estatuto da Cidade, criando aqueles regramentos, dando o
189 rol taxativo de aplicação, botando a fórmula de cálculo, conforme determina a Legislação
190 Federal. E trouxemos algumas figuras que são aplicadas em outros municípios, isso
191 também fruto um pouco de discussão neste próprio Conselho, pela comissão especial que
192 a gente teve para discutir naquela oportunidade de solo criado. A gente trouxe, então, a
193 figura do fator de planejamento na fórmula de cálculo, embora não tenha sido
194 regulamentado esse ponto a partir da edição da Lei Complementar nº 850, agente trouxe a
195 figura do fator de planejamento para compor o cálculo do valor final do solo criado. A ideia
196 do fator de planejamento, que deveria ser estabelecido por lei ou por decreto, dependendo
197 do caso, era de que a gente pudesse alterar esse valor para determinado território da
198 cidade, no intuito de querer estimular ou não o desenvolvimento de determinada área, o
199 interesse da administração, motivando e justificando por meio de uma lei específica que se
200 tem determinado interesse em desenvolver em determinada região, com aplicação do fator
201 de planejamento poderia se baixar o valor do solo criado. Se é uma região mais adensada,
202 enfim, que nós queremos desestimular o desenvolvimento daquela determinada região, a
203 gente aumentaria o valor do solo criado, isso muito vinculado às questões de
204 planejamento. Também trouxemos de diferente na Lei Complementar nº 850, diferente à lei
205 anterior, a atualização anual e avaliação bienal do preço do solo criado. Como eu
206 comentei, a lei lá de 94 era uma lei fruto também de uma realidade de inflação, tinha
207 previsão de atualização mensal e semestral, reavaliação. Então, a gente trouxe essa figura
208 de uma atualização automática anual e uma reavaliação de 2 em 2 anos, que é esse
209 procedimento que vocês conhecem das tabelas que são apresentadas aqui para o
210 Conselho do Plano e o Conselho do Plano avalia aquilo que a Secretaria da Fazenda
211 apresenta, a UDRE vem e faz uma apresentação, avalia a cada 2 anos esses valores,
212 aprovando ou não essa tabela, que é publicada e depois aplicada ali na aprovação dos
213 projetos do dia a dia da cidade. Então, isso que, especialmente, que a gente trouxe um
214 pouco de novo na figura da Lei Complementar nº 850, além da criação do fundo de gestão
215 de território, que eu vou replicar e vou comentar, explicar um pouquinho agora na proposta
216 legislativa. Então, aqui a gente traz um pouquinho ponto a ponto do que seria o novo
217 projeto de lei, muito semelhante àquilo que a gente estabeleceu na lei complementar 850.
218 Naturalmente, agora, prevendo esse rito da participação popular, do debate com o
219 CMDCA, a realização de audiência pública. Então, revogando a lei atual vigente, a 850,
220 decorrente desse acordo que a gente fez com o Ministério Público. Nessa nova proposta
221 de lei a gente fez algumas pequenas alterações e melhorias na legislação, identificando ali
222 algumas possibilidades. Especialmente, de novidade a gente está trazendo nessa



223 proposta a possibilidade de alienação direta do solo criado em todos os casos do artigo
224 53, com o intuito de evitar a especulação imobiliária, porque lembrem que a gente tem a
225 previsão de que há o solo criado de pequeno adensamento, pode ser vendido de forma
226 direta, e o solo criado de médio adensamento, também de forma direta que foi
227 estabelecido na Lei nº 850/2019. Nessa nova proposta legislativa, então, a gente está
228 estendendo para também o solo criado de grande adensamento ficar vinculado ao projeto.
229 Parece-me que não tem sentido, isso evita a especulação imobiliária. Tem que comprar
230 antecipadamente um título para quando for aprovar o projeto poder usar esse título no
231 projeto, quanto que deveria ser, assim como todas as grandes cidades brasileiras são ou a
232 maioria delas, as capitais que a gente tem pesquisado, muito vinculado ao projeto. Se eu
233 tenho interesse, se eu vou empreender e eu vou precisar comprar solo criado, eu identifico
234 qual a necessidade dentro dos limites e do estoque praticado e avaliado, disciplinado no
235 Plano Diretor, eu compro isso, pago esse solo criado no momento da aprovação e
236 vinculado ao projeto. Então, a gente também aprimorou aqui e melhor esclareceu os
237 pontos com relação às possibilidades de contrapartida, especialmente a possibilidade de
238 produção também de habitação de interesse social, que era um ponto que estava um
239 pouco dúbio na legislação anterior. A gente, então, previu essa possibilidade na nova
240 proposta legislativa. Aqui, e aí vocês podem acompanhar um pouquinho quem está com a
241 proposta que a gente enviou ao projeto de lei. No artigo primeiro, então, ali a gente tem os
242 objetivos de uma forma geral. Isso muito semelhante àquilo que estabelece a Legislação
243 Federal, o Estatuto da Cidade, e isso se repete tanto na Lei nº 315/94, onde já tinha esses
244 objetivos, quanto na lei que a gente já atualizou em 2019. Então, aqui não tem de uma
245 forma geral quais são os objetivos, o conceito do solo criado, de forma geral tem previsto
246 ali no artigo 1º da proposta. Ainda, quanto aos objetivos, a criação de espaços públicos de
247 lazer. Só rapidamente passando, quais são os objetivos? A utilização plena da
248 infraestrutura urbana disponível, permitindo a densificação populacional em região da
249 cidade melhor atendida com rede de serviços, saneamento e equipamentos públicos. O
250 objetivo, evitar o adensamento populacional incompatível com a estrutura urbana
251 existente. O objetivo de implementar e melhorar a infraestrutura urbana existente de modo
252 a permitir o adensamento compatível com a necessidade da cidade, buscar o ordenamento
253 e direcionamento da expansão urbana, constituição de reserva fundiária visando a
254 regularização fundiária, a execução de programas e projetos habitacionais de interesse
255 social. A criação de espaços públicos de lazer, áreas verdes, criação de unidades de
256 conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental, implantação de equipamentos
257 públicos urbanos comunitários, desenvolvimento e implantação de planos, programas e
258 ações previstos no Estatuto da Cidade, naquele rol taxativo previsto no artigo 26 do
259 Estatuto da Cidade. E de uma forma geral a auxiliar e incentivar as políticas públicas
260 voltadas ao planejamento, desenvolvimento da política urbana do Município de Porto
261 Alegre. Essa é a ideia, o conceito do solo criado, que tem aí nas demais legislações
262 também municipais espalhados pelo Brasil. Nos artigos 2º, 3º e 4º a gente tem um pouco
263 dos conceitos e definição, a previsão das espécies, não adensável e adensável, repetindo
264 aquilo que está previsto no próprio Plano Diretor, no artigo 53-A. Então, não tem uma
265 inovação, nada nesse sentido, a gente só tem ali repetido para ter uma lógica na própria
266 proposta de lei, daquilo que está previsto no Plano Diretor, né? O que é o solo criado não
267 adensável, o que é para as áreas comuns, explicando um pouquinho do que se trata.
268 Depois o solo criado de pequeno adensamento, que são as áreas adensáveis de 0 a 300
269 m². Depois a figura do solo criado de médio adensamento. Então, que é aquele solo criado



270 de 300 a 1000 m². E aqui, então, as formas gerais de aquisição e o regramento para cada
271 um deles. Depois o solo criado, então, de grande adensamento e aqui é importante
272 mencionar que a gente traz um pouquinho de inovação, no sentido de possibilitar a
273 vinculação de compra desse solo criado diretamente, estando vinculado diretamente ao
274 projeto, quando da aprovação do projeto. Então, isso é um pouquinho do que a gente está
275 aproveitando a alteração legislativa, essa atualização para trazer um pouco esse conceito.
276 O restante, a aplicação, onde, o cálculo, nada disso está se mexendo, isso é figura
277 prevista lá no Plano Diretor. Aqui a gente só diz a forma de aquisição, enfim, o
278 procedimento, né? Então, no artigo 5º nós temos a fórmula de cálculo do solo criado.
279 Importante destacar que essa fórmula de cálculo vem de uma resolução do Conselho do
280 Plano lá do ano de 2001. Essa fórmula de cálculo que vem sendo aplicada, tanto com a lei
281 que se tinha vigente, a 315/94, e a gente, então, só transportou para a legislação, porque
282 o Estatuto da Cidade determina que a fórmula de cálculo deve constar em lei específica,
283 né? Tem previsão no estatuto da legislação federal de 2001. Então, a gente migrou essa
284 fórmula que estava aprovada no Conselho, com a resolução que é aplicada ao longo dos
285 anos, da história do solo criado em Porto Alegre, migrou ela para a lei. A única coisa que
286 se trouxe de diferente é essa média do que seria o metro quadrado do terreno de face de
287 quarteirão. Então, a gente só estabeleceu uma média do que seria exatamente o valor do
288 metro quadrado do terreno, a gente estabeleceu que seria extraída essa média do
289 quarteirão. Então, só para entender o que seria a fórmula de cálculo, nós temos
290 inicialmente o valor do solo criado a ser adquirido. Como que ele se dá? Ele é igual ao
291 valor do mercado do metro quadrado do terreno de face de quarteirão, dividido pelo índice
292 de aproveitamento de face de quarteirão, vezes a área construída adensável adicional
293 pretendida no empreendimento. Ou seja, o que eu preciso comprar de solo criado? Preciso
294 de “x”, 10 mil, 20 mil. Então, é esse valor que se refere à área construída adensável
295 adicional e aí chega, a partir disso, em um valor. A gente já teve apresentações da
296 Secretaria da Fazenda falando inclusive da fórmula de cálculo, não convém aqui eu entrar
297 novamente nesse detalhamento técnico de como que se chega à fórmula de cálculo, mas,
298 inclusive, quando os valores foram apresentados aqui. A Fazenda sempre traz um
299 pouquinho da explicação de como é que se chega e se agregou à figura do fator de
300 planejamento, fator de planejamento, que embora não regulamentado é uma possibilidade,
301 aí tem a previsão por lei específica ou por decreto, determinado território da cidade, a
302 equipe do planejamento. Se ela entender que ela quer estimular ou ela quer desestimular
303 o desenvolvimento de determinada região, ela aplica no fator de planejamento variável em
304 algumas condições, conforme estabelecido e isso naturalmente vai resultar em um valor
305 diferente para determinada região do solo criado. Então, aqui é uma possibilidade de
306 aplicação do fator de planejamento, para de fato ter essa figura mais urbanística no valor
307 final do solo criado. Aqui é um pouquinho... Daí no artigo 6º da minuta a gente tem quais
308 as hipóteses aos moldes do que está na Lei nº 850, quais as hipóteses que seriam objeto
309 de lei para aplicar o fator de planejamento e quais as hipóteses que seriam por decreto.
310 Então, tem essa distinção, especialmente, necessitaria de lei, isso foi até uma emenda da
311 própria Câmara de Vereadores, quando se enviou a proposta lá em 2019. A própria
312 Câmara de Vereadores que fez essa emenda disse que o coeficiente variável entre 0 e 05,
313 de 1 a 1.3, necessariamente precisa de lei. Por que isso? Porque de 0 a 05 vai baixar mais
314 o valor, de 1 a 1.3 vai subir mais o valor final do solo criado. Então, nesses casos mais
315 extremos, tanto de redução quanto de aumento, necessitaria de lei e nos demais casos um
316 decreto do Poder Executivo. Naturalmente, esse envolveria uma discussão com a



317 sociedade como um todo, um debate, inclusive, neste Conselho, porque seria para
318 determinado território da cidade, previamente deveria delimitar, teria um estudo
319 comprovando essa necessidade. E aí fazer um processo também dele de discussão com a
320 cidade como um todo, porque iria mexer no valor final de solo criado. Então, na lei, de uma
321 forma geral, a gente só tem essa figura do fator de planejamento, que pode ser aplicado
322 nos casos trazidos e comentados aqui por mim. Outro ponto de diferente que a gente traz
323 lá da Lei nº 315 é essa atualização, como eu comentei ali. A gente fez uma atualização
324 automática anual, está previsto no artigo 7º, e a cada 2 anos, que é a reavaliação feita
325 pelo CMDUA, conforme a competência estabelecida lá pelo Conselho do Plano, que diz
326 que o Conselho é competente para reavaliar o valor do solo criado. Então, essa
327 reavaliação é feita de 2 em 2 anos, diferente dos 6 meses, que era a previsão daquela lei
328 lá de 94, uma realidade de inflação. E, anualmente, de forma automática, uma atualização
329 pelo índice de mercado correspondente. Aqui era um ponto também que a gente trouxe,
330 criando essa figura do termo de alienação do solo criado por contrapartida. Na Lei nº
331 850/2019, então, a gente trouxe e deixou muito clara essa figura da possibilidade do
332 pagamento do solo criado em contrapartida, para de fato voltar esse recurso para o
333 ordenamento e direcionamento da expansão urbana, para a produção de habitação de
334 interesse social. Infelizmente, a gente vê que a aplicação no ingresso desses recursos em
335 fundos não tem sido exitosa, não tem voltado para o real objetivo do conceito de solo
336 criado, não tem voltado para a cidade. Então, com o advento do Estatuto da Cidade em
337 2001, que trouxe essa figura, essa possibilidade, a nomenclatura de contrapartida, a gente
338 na legislação municipal pretende regulamentar esse ponto para ter clareza e a gente
339 conseguir, ao invés de entrar o recurso para o poder público, em alguns casos, algumas
340 situações, a gente transformar isso em obra, né? Em retornar para a própria cidade. É
341 muito interessante esse formato mais célere, o retorno, não há dúvida que o conceito de
342 solo criado se alinha muito mais com a realização da contrapartida, que volta diretamente
343 para a cidade, porque, infelizmente, o histórico dos nossos fundos é de não se conseguir
344 aplicar, não se conseguir gastar os valores. Então, aqui a gente cria essa possibilidade
345 com o intuito de tentar melhorar o instrumento como um todo. O recebimento dos bens e
346 serviços, obras e imóveis, inclusive, permuta de área construída. Isso já estava previsto na
347 lei de 94, esse ponto. Embora não tenha sido regulamentado, mas há essa possibilidade
348 também, talvez em se reavaliar em alguma situação de habitação de interesse social,
349 enfim, que a gente use essa possibilidade da contrapartida. Então, isso é um ponto novo
350 que a gente trouxe na legislação municipal. Então, nos artigos 8º, 9º, 10 e 11 da minuta, a
351 gente traz a finalidade da aplicação com contrapartida, que é produção de habitação de
352 interesse social, a criação e revitalização, conservação de espaços públicos de lazer,
353 áreas verdes, unidades de conservação, áreas de interesse ambiental, histórico, cultural e
354 paisagístico. O sistema de informação para gestão do planejamento urbano e automação
355 dos processos de plataforma de planejamento urbano, ambiental. Então, a gente previu
356 com clareza essas possibilidades, alinhado com aquilo que determina a legislação federal,
357 o artigo 26 do Estatuto da Cidade, no rol taxativo que possibilidades de aplicação. Então,
358 ali nos artigos 12, 13 e 15 a gente tem nos casos de isenção e incentivo, mas é que a
359 possibilidade de enviar uma lei específica para esses casos, se porventura o poder
360 público, enfim, na discussão entender que teria algum caso de isenção, teria que enviar,
361 fazer o processo de discussão, enviar para Câmara de Vereadores e também isso repete
362 um pouco esses três artigos aqui, aquilo que já tinha previsto na Lei nº 315, a
363 possibilidade do potencial construtivo superior aos parâmetros do PDDUA por lei



364 especifica. Envia para a lei, faz a discussão, aí altera nesses pontos e isso segue aquilo
365 que já estava previsto na legislação lá de 94. Não tem novidade com relação a isso. Aqui
366 também, no artigo 16, então, a gente tem um ponto que a gente esclarece, isso nós
367 previmos na Lei nº 850, é uma coisa que não estava na Lei nº 315/94, prazos decadenciais
368 a gente já alinhou um pouco, a questão dos 10 anos para utilização com relação à
369 aprovação e licenciamento, criamos alguns marcos para garantir que de fato se não for
370 utilizado esse valor, que isso é um pouco de dúvida jurídica que se tinha no processo,
371 alguns casos que comprou, não usou e aí como é que faz, devolve ao poder público, não
372 devolve. Então, a gente regrou essas situações, aí também garantidos esses marcos de
373 que em não utilizando dentro desse prazo retorna isso para o poder público. Aqui também
374 é importante esclarecer essa distinção de para onde que vão os recursos do solo criado, é
375 um ponto importante de comentar, eu acho que deu um pouquinho de discussão e
376 polêmica, importante a gente destacar que na lei de 94, na 315, ela tinha previsão já de
377 que os recursos do solo criado não adensáveis e de solo criado de pequeno adensamento
378 seriam destinados para o Fundo de Habitação de Interesse Social. Eles foram desde a
379 concepção destinados para esse fundo específico. Na Lei 850/2019 a gente deixou esse
380 mesmo comando legal, continuou sendo destinado para o Fundo de Habitação de
381 Interesse Social aquilo que sempre foi destinado para o Fundo de Habitação de interesse
382 Social. Esses dois, não adensável e de pequeno adensamento. O que se trouxe e na
383 apresentação a gente coloca? Quais são as possibilidades de aplicação do Fundo de
384 Habitação de Interesse Social? Regularização fundiária, programas de projetos
385 habitacionais de interesse social e reserva fundiária. Então, esses dois tipos de solo
386 criado, não adensável e de pequeno adensamento, eles vão para esses fundos, na lei de
387 2019 continuaram indo que esses fundos e na nossa proposta agora, no artigo 17,
388 continua indo para o Fundo de Habitação de Interesse Social. O que se trouxe de diferente
389 é o Fundo Municipal de Gestão de Território. Por quê? Com o advento do Estatuto da
390 Cidade prevendo um rol mais amplo de aplicação, não só os pontos com relação à
391 habitação, a regularização fundiária, mas a gestão do território como um todo. Então, com
392 o advento do Estatuto da Cidade, que trouxe esse rol taxativo, a gente na lei de 2019 já
393 atualizou e criou o Fundo de Gestão de Território, que está recebendo os recursos
394 oriundos do solo criado de médio adensamento, que é de 300 a 1000, e de grande
395 adensamento, que hoje a gente na legislação atual nem aplica, porque, na verdade, o
396 grande adensamento é vendido no leilão lá, outra metodologia da Secretaria da Fazenda,
397 do Fundo Pró-Mobilidade. Então, nesse fundo de gestão de território, que a gente criou na
398 lei de 2019, está repetindo agora nessa proposta legislativa, a gente tem um rol indicado lá
399 pelo Estatuto da Cidade, que prevê dentre outros que o recurso pode ser utilizado no
400 ordenamento e direcionamento da expansão urbana, nos equipamentos urbanos e
401 comunitários, espaços públicos de lazer e áreas verdes, unidades de conservação ou
402 proteção dessas áreas, a área de interesse histórico-cultural e paisagístico. Então, a
403 própria produção de habitação de interesse social, também é uma possibilidade que está
404 prevista no artigo 26 do Estatuto da Cidade. Então, ele é um fundo um pouco mais amplo,
405 naturalmente, que respeita os ditames da legislação federal e volta de e fato à ideia de
406 voltar o recurso para o objetivo, o conceito do solo criado, que tem aplicado por todo o
407 Brasil. Então, foi nesse sentido, Senhores Conselheiros, Senhoras Conselheiras, que a
408 gente fez essa apresentação para tentar contextualizar um pouquinho de uma forma geral
409 porque a gente está fazendo essa proposta legislativa agora. Eu sei que o assunto é às
410 vezes mais complexo, uns tem mais clareza sobre o processo como um todo,



411 entendimento da questão do solo criado, outros nem tanto, mas é fato que é um
412 instrumento muito positivo, se bem trabalhado para os municípios, para quem conhece
413 isso. Porto Alegre tem um histórico na concepção do instrumento, até que daqui de Porto
414 Alegre saiu um grupo, um comitê que embasou a criação do Estatuto da Cidade. Então,
415 esse conceito do solo criado, que virou outorga onerosa do direito de construir, foi
416 concebido, tem a sua concepção também em Porto Alegre, assim como Curitiba, foram as
417 capitais pioneiras do país com a utilização de instrumentos e tem bastante experiência
418 nisso. Mas, naturalmente, precisa do regramento legislativo, as relações ao longo do
419 tempo foram se atualizando, especialmente a norma federal, trouxe alguns novos
420 conceitos, algumas obrigatoriedades. Então, há necessidade de a gente fazer essa
421 atualização. E nessa linha, então, que a gente fez rapidamente essa apresentação aqui
422 para vocês e dou a oportunidade agora de todos levantarem alguns questionamentos que
423 porventura tenham, fazerem críticas, sugestões neste primeiro momento. E aí, na próxima
424 reunião da próxima quinta-feira a gente mais apropriado avança um pouquinho na
425 discussão como um todo. Eu consulto, então, se temos conselheiros inscritos. Temos o
426 Conselheiro Mark, o Conselheiro Felisberto para debate ou é uma questão? Pode falar!
427 **Felisberto Seabra Luisi (Titular), Região de Gestão de Planejamento Um – RGP. 1:** É
428 uma Questão de Ordem. Como eu vi a Maristela e o Régis ali, seria oportuno a gente ver,
429 escutá-lo, né? Eu peço essa compreensão ao Secretário e aos membros deste Conselho
430 para que a gente possa ouvir a manifestação do Régis, tá? Obrigado. E me inscrevo
431 também. **Germano Bremm, Presidente e Secretário Municipal de Urbanismo, Meio**
432 **Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:** Está bem. Então, vamos ouvir, se o Régis
433 ingressou na sala, a gente suspende um pouco aqui a apresentação, a pauta. Ouvimos a
434 manifestação da região de planejamento, na figura do Régis, depois eu peço, enquanto o
435 Régis fala, que façam a inscrição para tirar dúvida, debater, sugestões, críticas sobre a
436 proposta e o debate da pauta aqui. Régis, fica à vontade por 5 minutos. **Régis Rafael**
437 **Ribeiro Lisboa, Região de Gestão de Planejamento Sete – RGP. 7:** Boa noite a todas e
438 todos. Antes de mais nada, eu me desculpo pelo atraso inicial, tive uma dificuldade aqui
439 com a plataforma, mas eu vou passar o tema com bastante objetividade e cumprimentando
440 a todas e todos. Eu falo em nome da Região 7 de Planejamento, mas eu tenho certeza
441 absoluta, ousou dizer que faço, na verdade, em nome de todas as regiões de planejamento
442 e falo referente ao acontecido agora na semana passada, no final da semana passada,
443 que é a dita, uma suposta eleição do COMATHAB, né? Que é um conselho de suma
444 importância, que é um conselho irmão, gêmeo deste Conselho do CMDCA, este egrégio
445 Conselho, que é o Conselho mais importante do planejamento urbanístico da cidade. E
446 trago aqui algumas pontuações, na verdade, apontamentos e uma grande preocupação. E
447 na certeza de que o que eu trarei aqui não pode ser aceito com normalidade pelo conjunto
448 do planejamento de política pública urbanística da cidade e também pelas autoridades que
449 estão colocadas. O que acontece é o seguinte, nós tivemos uma eleição... Vou começar de
450 outra forma. É sabido que o mínimo exigido para que um pleito, uma eleição possa ser
451 considerada minimamente regular e concretamente democrática se sustenta e alguns
452 itens. Vejam tais quais: publicidade, ampla divulgação e antecedência. Nenhum desses
453 itens consta, nenhum foi obedecido como itens fundamentais para a realização de um
454 pleito. O que nós tivemos foi um pleito que foi convocado no dia 12 para que pudesse ser
455 realizado no dia 15, onde o edital e o regimento não são conhecidos, a publicidade em
456 meios de comunicação foi pura e tão somente no site da Prefeitura. Praticamente não
457 houve a possibilidade de acesso à população, nós estamos falando e falando da Região 7,



458 a gente está falando da Região do Partenon em Lomba do Pinheiro, nós estamos falando
459 de mais de centenas de milhares de pessoas que sequer tiveram a possibilidade de tomar
460 ciência, de saber da realização da eleição. Então, nós estamos falando de um pleito que
461 não pode ser considerado. Eu isso a este Conselho, com essa gravidade, porque penso
462 que se a gente entende e não é pacífico que não entendamos que participação social é o
463 pilar fundamental do planejamento de política urbana de uma cidade, nós cientes disso
464 não podemos admitir que a eleição do COMATHAB tenha se dado da forma como se deu,
465 sem ampla divulgação, sem antecedência, sem publicidade, sem divulgação em meios de
466 comunicação devidos, sem a difusão do edital, do regimento eleitoral. E ainda foi realizado
467 em plataforma, onde falo mais uma vez e ousou dizer que falo por todas as regiões, em
468 plataforma que impossibilitou se que as pessoas se ouvissem, as pessoas não
469 conseguiram se ouvir, as pessoas não conseguiram se pronunciar em reunião. A reunião, e
470 agora falo pela Região 7, foi uma reunião que sequer pode ser configurada como reunião.
471 Este espaço de fala, este momento que eu estou tendo aqui, que é o momento de escuta,
472 agora estou no momento em que estou ocupando a fala e os demais escutam, isso não era
473 possível. As pessoas não tinham essa possibilidade. As inscrições eram inviáveis. E foi
474 nesses termos, de forma açodada, de forma atropelada, de forma violadora de princípios
475 fundamentais, de forma antidemocrática. Tenho certeza que o poder público, uma
476 Prefeitura que é... E eu estou ciente do tempo aqui... Que é dirigido por um Prefeito que se
477 diz “o homem do diálogo”, não quer que isso aconteça, né? Não admite que isso ocorra.
478 Então, se é verdade que o atual Prefeito é o homem do diálogo, que participação social é
479 um item fundamental, eu trago a este Conselho para que a gente possa daqui tirar sim...
480 Este Conselho mesmo é um exemplo, já realizou eleições de maneira muito qualificada,
481 muito mais qualificada, não dá para dizer que houve qualificação. Por fim, quero dizer que
482 a forma como se deu e falo pelo método, se é que assim pode ser nominado, que o
483 método utilizado na Região 7 foi ainda atropelado. Veja bem, isso abre margem para que a
484 população não ciente que havia essa eleição, e mesmo aqueles que tiveram oportunidade
485 de ver o que aconteceu partam do princípio de que a Prefeitura livre e conscientemente
486 realizou um pleito com o intuito de não possibilitar uma ampla participação e tendo lá pelas
487 tantas a eleição... (Sinalização de tempo esgotado). Eu já vou concluir, por favor.
488 Concluído, né. Eu entendo lá pelas tantas que escola é de pessoas que talvez eu estejam
489 tão interadas da realidade urbanística da cidade. Então, trago esse tema aqui, eu vou
490 fazer aqui a leitura breve do pronunciamento da Região 7 de Planejamento que versa
491 sobre essa questão, por gentileza. **Germano Bremm, Presidente e Secretário Municipal**
492 **de Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:** Régis, tu estás já com 6
493 minutos. Tu vais ler? **Régis Rafael Ribeiro Lisboa, Região de Gestão de Planejamento**
494 **Sete – RGP. 7:** Me foi passado que eram 10. Eu peço escusas, então. Eu estava contando
495 10 minutos. **Germano Bremm, Presidente e Secretário Municipal de Urbanismo, Meio**
496 **Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:** Está bem, tranquilo, mas ficou registrado.
497 **Régis Rafael Ribeiro Lisboa, Região de Gestão de Planejamento Sete – RGP. 7:** Eu
498 faço a leitura de uma forma bem breve, Secretário. Bem breve! Porque a leitura é
499 importante, porque ela é conjunto do que a coletividade pensa. **Germano Bremm,**
500 **Presidente e Secretário Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade –**
501 **SMAMUS:** Régis, vamos fazer assim, tu disponibilizas, tu estás aí no grupo já. Eu acho
502 que ficou bem consignada a tua irresignação, está registrado, está ao vivo no YouTube. E
503 aí tu mandas para nós, porque como o tempo... A gente sempre segue em relação às
504 outras entidades, eu cobro bastante isso, o tempo, eu não tenho essa possibilidade por



505 líber, enfim, ou não. Então, eu peço que tu compartilhes aí, porque ficou bem clara a tua
506 irresignação e será levado aí o conhecimento do Secretário de Habitação e Regularização,
507 que junto com a equipe organizou a eleição. Certamente, também vai ter a oportunidade
508 de manifestação a sua posição, o seu entendimento. Obrigado aí pela palavra e pela
509 contribuição. Senhores Conselheiros, então, passamos aqui para o período de inscrição,
510 para a gente debater a proposta em pauta apresentada. A gente tem o Conselheiro Rafael
511 Passos, Conselheiro Felisberto, Conselheiro Hermes. Temos mais algum Conselheiro? A
512 Conselheira Doutora Cristiane está inscrita, a Conselheira Claudete, o Conselheiro
513 Gomes. Mais algum Conselheiro? Aí faz o registro no chat. Perdão, eu tenho a
514 oportunidade da fala, se alguém tem algum questionamento com relação à Região 7. Deu
515 um pouquinho de confusão aqui, porque eu não me recordei na oportunidade, eu peço que
516 novamente se inscrevam para a resposta externa prevista no nosso regimento, a fala por 1
517 minuto com relação à fala do Régis. Por favor, novamente peço a gentileza, desculpa,
518 porque acho que alguns se inscreveram aqui... Temos a Conselheira Tânia, Conselheira
519 Maristela, Conselheiro Felisberto, Conselheiro Hermes. Já lhe dou a Questão de Ordem,
520 Conselheiro. A Doutora Cristiane. Mais alguém? Conselheiro Rafael também, Conselheira
521 Claudete também. Então, vamos oportunizar aqui a fala. Conselheira Maristela pela
522 Região de planejamento. Lembrando, não sei, acho que tinha alguma Questão de Ordem.
523 Acho que é o Hermes. **Hermes de Assis Puricelli (Titular), Sindicato dos Arquitetos no**
524 **Estado do Rio Grande do Sul – SAERGS:** Boa noite a todos. Secretário, a minha
525 Questão de Ordem é referente ao nosso visitante e está no nosso Regimento Interno o
526 tempo de fala, mas várias vezes foram abertas exceções, dando mais 2, 3 minutos, para
527 nós mesmos. Isso é normal que aconteça e em função da importância do tema eu acho
528 que seria uma falta de gentileza cortar a palavra, sendo que só faltou ler um texto que
529 representa o posicionamento da região. Sinceramente, a gente às vezes fica horas
530 discutindo uma bobagem e trata-se a nossa comunidade... Eu pediria uma reconsideração
531 em relação à fala do nosso visitante. Obrigado. **Germano Bremm, Presidente e**
532 **Secretário Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:**
533 Está bem, Conselheiro Hermes. Recebo a sua Questão de Ordem e oportunizo a
534 conclusão da fala do Regis, então. Se é entendimento da maioria dos conselheiros. Régis,
535 por favor, conclua. **Régis Rafael Ribeiro Lisboa, Região de Gestão de Planejamento**
536 **Sete – RGP. 7:** Vou fazer a leitura: *Nós, moradoras e moradores pertencentes ao Fórum*
537 *da Região de Planejamento nº 7, viemos por meio deste manifestar nossa inconformidade*
538 *da maneira atropelada, açodada e violadora de princípios fundamentais, democráticos e de*
539 *acesso ao processo de eleição para o COMATHAB, conforme ocorrido na data do dia 15*
540 *de julho deste ano. Apesar das inúmeras reclamações durante a referida sessão. Cumpre*
541 *informar que o regimento eleitoral foi publicado no Diário Oficial no dia 12 de julho, com o*
542 *prazo para eleição e inscrição no dia 15 de julho, mostrando ser prazo extremamente*
543 *exíguo. Não possibilitando efetiva participação social, impossibilitando qualquer*
544 *organização mínima para a escolha de conselho tão relevante para a cidade. Devido à*
545 *forma e o meio utilizado para a realização desse processo, nossa região não conseguiu se*
546 *fazer devidamente representada. Temos a convicção de que não se trata de fenômeno*
547 *relativo somente a nossa região. Salienciamos que na eleição de outros conselhos tão*
548 *importantes para a cidade, como o CMDUA, a região teve centenas de votos em uma*
549 *eleição presidencial, democrática e transparente. Acreditando que aquele formato de*
550 *eleição seria um bom modelo para uma escolha de representantes legitimados pela região*
551 *e para representá-la devidamente com a devida chancela popular. Além do prazo exíguo,*



552 *verifica-se que o meio virtual utilizado com inscrição prévia, envio de documentos pelo*
553 *correio eletrônico, limita a participação social. A par de muitos terem acesso à internet, leia-*
554 *se WhatsApp, grande parte da sociedade não dispõe de endereço eletrônico ou uma*
555 *conexão hábil ao acesso de computador. Acesso ao chat para votação também mostra*
556 *uma limitação, visto que a maior parte utiliza o celular para acesso, além de manifestações*
557 *de diversas regiões nesse sentido quanto às dificuldades encontradas. Não obstante, o*
558 *sistema utilizado não era confiável, podendo o mesmo usuário... E aqui eu abro parêntese,*
559 *há relato de pessoas de diferentes regiões entrando em escrutínios de região da qual nem*
560 *morador é. O sistema utilizado não era confiável, podendo mesmo usuário logar-se mais de*
561 *uma vez. Também inexistiu confiabilidade quanto aos presentes e votantes, vez que são*
562 *identificados quanto a serem ou não de fato moradores da região. Tivemos relato,*
563 *inclusive, de moradores de uma região votarem duas vezes, o que é gravíssimo. Em outra*
564 *trazendo ainda mais de insegurança e dúvidas sobre a escolha. Assim, solicitamos*
565 *esclarecimentos por parte dos órgãos públicos com o intuito de aprimorar a gestão*
566 *municipal e rever essa tomada de decisão para obtermos o melhor caminho no horizonte*
567 *apontado pela constituição federal: a democracia participativa; ou seja, realização de nova*
568 *eleição para o COMATHAB, respeitando os princípios, os valores de uma eleição*
569 *verdadeiramente democrática. Com estima o Fórum da Região & de Planejamento*
570 *Partenon e Lomba do Pinheiro. Encerro dizendo que esse tema já foi levado ao Ministério*
571 *Público, nós contamos com a sensibilidade da Prefeitura para que se possa, efetivamente,*
572 *fazer um processo democrático à convocação de uma eleição efetiva concreta para o*
573 *COMATHAB. E dizemos que caso isso não ocorra, lamentavelmente, nós buscaremos com*
574 *todos os recursos disponíveis, inclusive, os judiciais. Gostaria de inclusive dizer que a*
575 *participação da representação jurídica da Prefeitura do escrutínio foi fora de qualquer*
576 *padrão dentro do que se espera da representação de uma Procuradoria do Município.*
577 *Então, portanto, eu gostaria, nós apontamos que isso seja revisto para que a gente possa*
578 *tomar um caminho que seja legal, democrático e também jurídico. Agradeço a todas e*
579 *todos. **Germano Bremm, Presidente e Secretário Municipal de Urbanismo, Meio***
580 ***Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:*** Obrigado, Régis, pela sua manifestação e
581 *posição. Acho que, oportunamente, também a gente pode... Se for, naturalmente, interesse*
582 *como o assunto está trazido aqui, convidar o Secretário em uma próxima reunião. Mas,*
583 *regimentalmente, a gente tem a previsão de que cada conselheiro pode pelo período de*
584 *um minuto fazer observações sobre a fala do período de comunicação externa. Então,*
585 *como nós temos muitos conselheiros inscritos para essas falas eu vou pedir atenção ao*
586 *tempo. Eu sei que os senhores gostariam de debater o assunto, enfim, trazer algumas*
587 *questões, mas aqui, regimentalmente, é um minuto. Depois tem a previsão do período de*
588 *comunicação, podemos debater o tema em pauta e depois da comunicação a gente*
589 *continuar discutindo o assunto, se for do interesse dos Senhores Conselheiros. Então, vou*
590 *começar com o Conselheiro Rafael Passos, um minuto. **Rafael Pavan dos Passos (2º***
591 ***Suplente), Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB/RS:*** Serei breve. Só quero reforçar,
592 *quer dizer, um edital que foi aberto dia 12, a publicação foi para dia 12, o edital é do dia 9,*
593 *deixando 3 dias para divulgação do processo eleitoral. No caso das entidades... Três dias*
594 *para o início, a primeira região, a primeira, a RGP 1 foi no dia 15 e aí começa a cada dia*
595 *uma das regiões, culminando ontem com a eleição das entidades. O IAB participou, está*
596 *eleito e por isso mesmo também se vê mais legítimo para questionar de fato a pouca*
597 *publicidade. Participamos, nós consideramos que, por exemplo, não houve no caso das*
598 *entidades de classe, profissionais e de trabalhadores não houve sequer uma concorrência,*



599 né? Todos que participaram entraram, o que demonstra, parece que não é o caso de
600 pouco interesse na participação no Conselho. Pelo contrário, parece que está mais
601 atrelado ao fato brevíssimo de prazo de divulgação dessa eleição. Além dos fatos
602 mencionados pelo Sérgio, de outras questões, mas eu queria só reforçar dando o relato da
603 sessão de ontem, na qual participou a Cláudia Fávoro, que vai ser a nossa representante,
604 nossa conselheira federal, superior, vai ser a nossa representante titular no COMATHAB.
605 **Germano Bremm, Presidente e Secretário Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e**
606 **Sustentabilidade – SMAMUS:** Obrigado, Conselheiro Rafael pela manifestação. Na
607 sequência o Conselheiro Felisberto. Peço novamente que os conselheiros se atentem ao
608 tempo de um minuto. **Felisberto Seabra Luisi (Titular), Região de Gestão de**
609 **Planejamento Um – RGP. 1:** Boa noite. Quero primeiro parabenizar a sua atitude em abrir
610 o espaço para que o Régis pudesse ler o manifesto. Segundo, parabenizar o Régis, mas a
611 RGP 1 logo que tomou consciência do edital e que haveria eleição no dia 15, entramos
612 com uma representação no Ministério Público. Direcionamos ao Doutor Eriberto, que
613 prontamente acolheu e pediu explicações ao DEMHAB. Entendo importantes as
614 manifestações de outras regiões e ontem mesmo eu tive dificuldade e não consegui
615 acessar na reunião das entidades. E me estranhou a pouca participação das cooperativas,
616 já que Porto Alegre é um exemplo do cooperativismo habitacional e me parece que não
617 tinha cinco cooperativas. Posse estar enganado. Então, eu acho que essa manifestação
618 deve, e pela fala do Régis já foi direcionado, eu acho que a RGP 1... Não sei se a Tânia
619 vai se manifestar, mas também teve problemas. Houve problemas em todas as regiões. A
620 RGP 1... (Sinalização de tempo esgotado)... participamos, conseguimos colocar a nossa
621 representação, mas entendemos que esse processo mereceria uma avaliação profunda
622 para estimular a verdadeira participação em um tema e em um conselho que é de extrema
623 importância para a gestão dos recursos públicos. Obrigado, Secretário. **Germano Bremm,**
624 **Presidente e Secretário Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade –**
625 **SMAMUS:** Obrigado, Conselheiro Felisberto. Na sequência o Conselheiro Hermes. Por
626 favor, Conselheiro, um minuto. **Hermes de Assis Puricelli (Titular), Sindicato dos**
627 **Arquitetos no Estado do Rio Grande do Sul – SAERGS:** Secretário, também quero lhe
628 agradecer pela sensibilidade e eu vou poupar o meu tempo, eu acho que tudo já foi
629 colocado, de certa forma muito bem colocado pelo Régis, que eu não conheço, também
630 pelo Rafael. Então, eu vou economizar o tempo, já que o senhor foi sensível, mas eu faço
631 as minhas palavras as do Conselheiro Régis e também do Conselheiro que me antecedeu,
632 o Rafael. Obrigado. **Germano Bremm, Presidente e Secretário Municipal de**
633 **Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:** Obrigado, Conselheiro
634 Hermes. Conselheira Claudete na sequência. **Claudete Aires Simas (Titular), Acesso**
635 **Cidadania e Direitos Humanos - ACESSO CDH:** Boa noite a todos e a todas. Eu vou ser
636 breve também. Eu gostaria de colocar que eu participei do pleito da eleição do
637 COMATHAB, realmente não houve publicidade. Eu fiquei muito preocupada com a
638 confiabilidade do pleito, porque eu não me inscrevi, eu não me identifiquei, eu não enviei
639 documentos e mesmo assim eu votei. Então, preocupa não só a publicidade que foi dada
640 para essa eleição tão importante, mas com a confiabilidade. Fora isso, na nossa região a
641 gente pode verificar que tinha pessoas votando mais de uma vez. Na verdade, não havia
642 verificação, nem confirmação se aquelas pessoas, quem eram, assim como eu não me
643 identifiquei, outras pessoas estavam também... Eu acho que poderiam não ser. Recordo de
644 ter algum outro conselheiro também, o Emerson que foi muito honesto em dizer estou só
645 assistindo, mas se ele quisesse votar poderia eu acho, porque não houve nenhuma



646 objeção e nenhuma manifestação da mesa. Foi até instigado a votar. E me preocupa
647 também que algumas entidades parecem que tiveram um convite do DEMHAB, uma
648 ligação da Secretaria para que participassem do pleito, parecendo mais que era uma
649 eleição também direcionada, né? Vez que foi direcionada apenas algumas entidades, nem
650 todas as entidades foram convidadas... (Sinalização de tempo esgotado)... ou tinham
651 conhecimento desse pelito. **Germano Bremm, Presidente e Secretário Municipal de**
652 **Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:** Está bem. Obrigado,
653 Conselheira Claudete, pela contribuição. Conselheiro Gomes, um minuto. **Luiz Antônio**
654 **Marques Gomes (Titular), Região de Gestão de Planejamento Seis – RGP. 6:**
655 Presidente, eu não me inscrevi para este debate. A inscrição que eu fiz é lá para o solo
656 criado. Um bom debate para os conselheiros. **Germano Bremm, Presidente e Secretário**
657 **Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:** Ah, tá!
658 Conselheira Tânia. **Tânia Maria dos Santos (Titular), Região de Gestão de**
659 **Planejamento Quatro – RGP. 4:** Boa noite a todos. Eu até ia dizer que eu já havia me
660 inscrito, eu me inscrevi desde o início. Eu gostaria realmente de me solidarizar com a
661 Região de Planejamento 7 e com as outras regiões. Eu vou só ser breve também, porque o
662 Rafael já disse tudo, nós tivemos sérios problemas para poder entrar na reunião, porque o
663 aplicativo era horrível, não tinha como. Eu mesma tentei várias vezes, eu fui muito
664 relutante para conseguir entrar. Também como a Conselheira Claudete falou, não
665 apresentei documento nenhum e lá existiam algumas pessoas que eu não reconhecia.
666 Uma região de planejamento como a Leste e a Nordeste, que tem mais de 150 mil pessoas
667 que habitam essa região, existiam apenas 14 pessoas e pessoas que eu desconhecia.
668 Tinha um ex-conselheiro ali, que não se candidatou, mas que apoiou outra pessoa e que
669 era totalmente desconhecida na região. Então, isso eu achei de um descaso, entendeu?
670 Com a população em geral, que nem sabia, não tinha a mínima ideia. Eu mesma fui
671 informada pelos conselheiros que participaram. (Sinalização de tempo esgotado). Então,
672 eu deixo o meu repúdio e nós também vamos enviar um documento para o Ministério.
673 Muito obrigada! **Germano Bremm, Presidente e Secretário Municipal de Urbanismo,**
674 **Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:** Obrigado, Conselheira Tânia.
675 Conselheiro Emerson, se inscreveu para esta fala ou era a outra? **Emerson Gonçalves**
676 **dos Santos (Titular), Temática de Habitação, Organização da Cidade,**
677 **Desenvolvimento Urbano e Ambiental – OP-HOCDUA:** Sim, eu me inscrevi. **Germano**
678 **Bremm, Presidente e Secretário Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e**
679 **Sustentabilidade – SMAMUS:** Tudo bem, um minuto. **Emerson Gonçalves dos Santos**
680 **(Titular), Temática de Habitação, Organização da Cidade, Desenvolvimento Urbano e**
681 **Ambiental – OP-HOCDUA:** Bem, em relação ao COMATHAB eu participei tanto da
682 temática quanto de algumas regiões, como foi comentado aí. Participei de algumas regiões
683 só como visitante, não votei, até porque a gente tem que ter um pouquinho de ética, né?
684 Mas assim, a questão do edital, a competência, a legitimidade, isso tudo foi constituído no
685 tempo da proposta apresentada ao DOPA. A gestão do COMATHAB estava em vacância,
686 isso tem que lembrar. Há vários anos estava em vacância e por isso que foi feita essa
687 eleição, mas em relação aos prazos, a divulgação, o conjunto da plataforma, o formato,
688 isso sim prejudicou a eleição. Isso, inclusive, a gente comentou pessoalmente ao diretor
689 do prazo, que foi um prazo muito curto para uma eleição tão importante, que é a do
690 COMATHAB. Mas as pessoas participaram do processo, do pleito, se elegeram, estão
691 legitimadas e agora se o pessoal vai entrar no Ministério Público, vai fazer qualquer outra
692 ação, aí fica a critério de cada um, mas as pessoas estão legitimadas, participaram e



693 foram eleitas. Valeu, obrigado! **Germano Bremm, Presidente e Secretário Municipal de**
694 **Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:** Obrigado, Conselheiro
695 Emerson. Conselheira Maristela. **Maristela Maffei (Titular), Região de Gestão de**
696 **Planejamento Sete – RGP. 7:** Primeiro quero fazer um recorte aqui, parabenizar o nosso
697 Secretário, né? Foi esplêndido. Parabéns, Secretário! Fico muito feliz pela sua postura.
698 Segundo, o Régis, ele não falou, mas também faz parte dos advogados populares, né?
699 Então, temos muito orgulho de ser nosso delegado em uma eleição tão representativa
700 como foi de RGP 7. Inclusive, lembro do Secretário no pátio (Risos), enquanto PGM, né? E
701 nós tivemos uma participação maravilhosa, digna como uma cidade como Porto Alegre. O
702 que aconteceu em relação ao COMATHAB, é verdade, havia vacância, só que eu sempre
703 fui delegada do OP, eu não fui chamada para estar como delegada do OP e não fomos
704 comunicados. Existe o estritamento de participação e só foi avisado no OP. Ainda mais
705 com a pandemia, nessa sistemática de estarmos pesquisando o que a Prefeitura está
706 fazendo, isso foi uma desconsideração. E só para terminar, Secretário, por que vir aqui?
707 Olha o tema que o Senhor nos trouxe agora aqui no primeiro momento, do solo criado. Nós
708 sabemos que vai ter verba, que vai ter indicações de verbas justamente para esta área da
709 questão da regularização, da questão do solo criado, indicações e que nós somos quem
710 fizemos toda a arquitetura do traçado urbano das políticas que vão ser indicadas. Então,
711 essa ressalva é importante a ser feita e eu tenho certeza que a justiça vai levar isso em
712 consideração. Tenho certeza da sensibilidade do Secretário André Machado, que também
713 vai levar em consideração e dizer, só para terminar, Secretário, que a fala do Doutor Régis
714 foi a fala de reuniões extensas no nosso grupo de discussão política dos delegados aqui
715 da nossa região Lomba do Pinheiro e Partenon. E esperamos estarmos trazendo
716 também... Obrigada, Felisberto, Tânia e tantos outros que se manifestaram, algo produtivo
717 e positivo para a Cidade de Porto Alegre. **Germano Bremm, Presidente e Secretário**
718 **Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:** Obrigado,
719 Conselheira Maristela, pela contribuição. E Conselheira Doutora Cristiane Catarina,
720 representando o DEMHAB. **Cristiane Catarina Fagundes de Oliveira (Titular),**
721 **Departamento Municipal de Habitação – DEMHAB:** Boa noite, colegas conselheiros.
722 Primeiro dizer que é bem importante nós estarmos aqui discutindo, eu fico bem feliz que
723 vários conselheiros aí falaram sobre a eleição do COMATHAB e participaram ativamente e
724 isso é importante para a democracia, essa participação, alguns eleitos, inclusive. O
725 COMATHAB de fato não existia antes. Então, a busca do DEMHAB é para que ele passa a
726 existir, né? Em relação à publicidade, a questão da convocação, a previsão legal é de que
727 o COMATHAB está ligado ao OP. E a coordenação do FROP já tinha ciência das suas
728 reuniões desde o dia 6 de julho. Houve uma reunião formal e se não foram avisados os
729 delegados, realmente, eu não tive conhecimento, o DEMHAB não teve conhecimento
730 disso, porque a Secretaria que fez esse contato e fez essa reunião com os coordenadores
731 do FROP para avisar a todos os conselheiros e delegados, isso desde o dia 6 de julho.
732 Saiu na imprensa também a convocação, tanto é que os senhores estiveram lá. Em
733 relação às questões específicas de impugnações das eleições, a discussão vai ser jurídica
734 nos fóruns jurídicos que foram levados e nós não vamos aqui trazer explicações ou, enfim,
735 analisar, na verdade, todas as questões que estiverem colocadas. Então, em relação à
736 publicidade, dia 6 de julho é que foi feita a primeira divulgação, além de imprensa e etc.
737 Em relação a isso, então, realmente o Ministério Público já está sabendo e já pediu para o
738 DEMHAB levar as informações. Nós temos todas as eleições, todas as sessões foram
739 gravadas. Então, o Ministério Público, o Judiciário, qualquer órgão jurídico vai receber a



740 gravação e vai poder verificar se houve e a correção de tudo que aconteceu. Também o
741 chat foi integralmente salvo e, então, essas comprovações do ocorrido vão para a
742 instância jurídica e lá vai se tomar a decisão com quanto à regularidade das eleições.
743 Eram essas as informações, Secretário. Obrigado! **Germano Bremm, Presidente e**
744 **Secretário Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:**
745 Obrigado, Conselheira Doutora Cristiane, representante do DEMHAB, esclarecendo
746 alguns pontos levantados. Lembrando, eu sei que o tempo foi exíguo, todos gostariam de
747 falar um pouco mais, mas temos depois o período de comunicação, enfim. Imagino que se
748 der tempo a gente pode continuar aqui com o debate. Senhores Conselheiros, então, eu
749 peço que a gente avance, afinal de contas, temos uma pauta importante aqui no debate da
750 reunião de hoje. Só retomando as inscrições para debater o assunto, temos inscrito o
751 Conselheiro Mark, a Conselheira Tânia, o Conselheiro Felisberto, a Conselheira Maristela,
752 o Conselheiro Emerson, o Conselheiro Rafael Passos, o Conselheiro Hermes e
753 Conselheiro Gomes. Consulto se temos mais algum conselheiro inscrito? A Conselheira
754 Claudete, o Conselheiro Saffer e Conselheira Vaneska. São 11 inscritos. Só para a gente
755 organizar o tempo hoje, mas de qualquer a gente avança na próxima quinta-feira. Vamos
756 deixar, são 2 minutos e não vai dar nem 3 minutos, é pouco tempo, de repente vamos fazer
757 3 minutos as impressões iniciais aqui, conselheiros, aí a gente avança na reunião, sem ser
758 esta quinta-feira na outra, com um debate mais apropriado, enfim, um pouco do tema e a
759 gente avança com um tempo mais significativo. Então, Conselheiro Mark, 3 minutos. **Mark**
760 **Ramos Kuschick (Titular), Sociedade de Economia do Rio Grande do Sul -**
761 **SOCECON/RS:** Boa noite. Sobre essa minuta eu fiz várias anotações, sobre o teor ela é
762 extensa, em 3 minutos vai ser difícil de abarcar, mas eu começo, então... Eu não sou um
763 especialista na temática, apesar de nós estarmos escutando isso, eu vou ali para o artigo
764 1º - *Utilizar uma plena infraestrutura disponível, permitindo assim a densificação*
765 *populacional.* a minha pergunta é quais são as medidas de densidade que se trabalha
766 para fazer essa utilização da plena infraestrutura urbana disponível? É bem importante
767 esse termo, mas como nós estamos medindo, quais são as medidas e quais são as
768 regiões da cidade melhor atendidas? A Prefeitura fez esse mapeamento? Tem essa
769 orientação? *Evitar o adensamento populacional* - no segundo ponto. *Incompatível com a*
770 *estrutura urbana.* Existe um registro sobre um adensamento populacional limite? É uma
771 observação que eu considero importante. E depois, no 3º - *Implementar e melhorar a*
772 *infraestrutura, permitindo um adensamento compatível.* Então, a Prefeitura está
773 trabalhando com medidas de adensamento compatível. *Evitar adensamento* – Isso são
774 questões bem importantes. Os incisos IV e V que aparecem ali, são importantes, são
775 questões que nós temos discutido dentro do Conselho: *Buscar ordenamento e*
776 *direcionamento da expansão urbana, propiciar a criação de espaços públicos, lazer, áreas*
777 *verdes, criação de unidades de conservação* – são sempre elementos muito importantes.
778 Sobre o artigo 4º, ali aparece a outorga onerosa, no § 1º, inciso I, solo criado não
779 adensável. Ali eles dizem: *Não causam impacto*; seriam: *Não causem impacto.* E a minha
780 questão aqui seria se é possível aos criadores dessa minuta de lei complementar, para
781 que exemplificassem o solo criado não adensável, solo criado de pequeno adensamento,
782 para dar não só uma questão de metragem quadrada. No § 2º, que aparece na sequência:
783 *O solo criado será adquirido de forma direta pelo interessado, até que haja o esgotamento*
784 *da unidade de estruturação urbana.* Então, tem uma medida de esgotamento, que ainda
785 estamos considerando. § 3º - *as vendas do solo criado são imediatamente suspensas,*
786 *constata impacto negativo na infraestrutura.* Qual é o exemplo com que a Prefeitura que



787 escreve essa minuta está operando? (Sinalização de tempo esgotado). § 1º do artigo 6º
788 fala ali de uma lei ordinária, que possivelmente está em gestação. Lá no artigo 7º fala em
789 índice monetário vigente, eu não sei o que está sendo considerado ali. E através do termo
790 de aquisição do solo criado por contrapartida, a minha questão seria quais são os
791 exemplos que são possíveis de oferecer ao Conselho? E mediante manifestação expressa,
792 aparece ali no parágrafo único do artigo 8º, quem examinará essa manifestação expressa
793 do gestor público? Eu me pergunto ali no artigo 11, sobre a questão ali do software, como
794 se pode explicar o desenvolvimento de software através da TASC, né? É vedada a
795 aquisição. Pedi uma explicação adicional ali e vi que o solo criado, o fundo já foi criado...
796 (Sinalização de tempo esgotado). A última observação, Artigo 21 - *Foi criado o Fundo*
797 *Municipal de Gestão de Território*. Ali faz referência à aplicação de valores decorrentes da
798 alienação, recebimento de recursos do orçamento próprio, transferências estaduais.
799 Precisaria ter um melhor esclarecimento sobre a definição dos valores componentes desse
800 fundo. Obrigado, Secretário. **Germano Bremm, Presidente e Secretário Municipal de**
801 **Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:** Obrigado, Conselheiro
802 Mark, pelas contribuições ao tema. Na sequência a Conselheira Tânia inscrita.
803 Conselheira, antes, só para a dinâmica, eu vou dar a oportunidade de todos falarem e a
804 gente na próxima reunião faz as explicações mais detalhadas a cerca dos
805 questionamentos levantados, retomo o assunto, para eu não ficar respondendo, enfim, e
806 todos têm a oportunidade de falar. Está bem? Fique à vontade, Conselheira. **Tânia Maria**
807 **dos Santos (Titular), Região de Gestão de Planejamento Quatro – RGP. 4:** Secretário,
808 eu gostaria de também... O Mark fez uma boa representação, algumas coisas que eu
809 tenho dúvidas. Ele explanou, eu vou ser bem breve. Eu gostaria de saber sobre o
810 recebimento dos bens e serviços, do novo projeto de lei, o aprimoramento da conversão do
811 solo criado em contrapartida. Ali fala do recebimento de bens, serviços, obras e imóveis,
812 inclusive permuta de área construída. Eu fiquei em dúvida com relação a isso. Eu não
813 entendi muito bem do que se trata. E aqui também quando fala da conversão do
814 aprimoramento do solo, na contrapartida, que fala também do sistema de gestão à
815 informação do planejamento urbano, racionalização e automação do licenciamento urbano
816 ambiental. A criação, revitalização, conservação e implementação dos espaços públicos,
817 isso aí é a contrapartida referente ao solo criado, porque ele é dividido, né? Na verdade,
818 em quatro partes, né? Do pequeno impacto, médio e aqui: *solo criado não adensável, solo*
819 *criado de pequeno adensamento*. Isso aí é revertido, no caso, em aplicação para
820 regularização fundiária, programas e projetos habitacionais de interesse social e reserva
821 fundiária. Então, isso já existe, já existia, como ele bem falou, um fundo criado há muito
822 tempo. E esse fundo a gente sabe que foi criado, que tinha verba nele e que
823 desapareceram, que foram destinados para outros fins que não foram os projetos
824 habitacionais de interesse social. E eu vi que durante esse novo projeto de lei se fixa
825 bastante esse projeto de interesse social, os programas. Vocês já têm algum projeto com
826 relação a isso? Porque é só falado, não é muito apresentado, a gente não tem um
827 conhecimento mais profundo do que seria. Então, isso aí é bem interessante e a gente
828 precisa ficar a par do que se trata, se já existe esse... Porque a gente sabe que existem
829 vários projetos de comunidades para a regularização fundiária que estão esperando há
830 muitos anos, questão de 10, até 20 anos. Então, você já tem um planejamento deste
831 andamento, isso seria interessante. E quem vai regularizar, quem vai cuidar disso? Quem
832 vai ser o gestor desse capital e direcionamento desse capital? É isso, pelo menos por
833 enquanto, o restante e Mark já falou. Muito obrigada, Secretário. Eu gostaria, inclusive, de



834 lhe parabenizar pelo seu gesto tão honroso de dar um pouco a mais para o nosso
835 convidado. Muito obrigada. **Germano Bremm, Presidente e Secretário Municipal de**
836 **Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:** Obrigado, Conselheira
837 Tânia. Imagina, não tem que agradecer, fiz a minha obrigação aqui enquanto coordenador
838 dos trabalhos. Conselheiro Felisberto na sequência. **Felisberto Seabra Luisi (Titular),**
839 **Região de Gestão de Planejamento Um – RGP. 1:** Secretário, reiterar os parabéns pela
840 sua atitude e pelo seu caráter democrático hoje, que surpreendeu a todos nós. Não
841 poderia esperar outra coisa, né? Mas não poderia deixar de saudar isso. Foi uma surpresa
842 para muitos. Bom, assim, espero que este seu olhar também se estabeleça na metodologia
843 da elaboração do projeto de lei, no sentido de que nós possamos participar na elaboração
844 do projeto. e não vir com o projeto pronto e aí nós vamos contribuir, mas nós construímos
845 o projeto juntos. Eu acho que isso é avanço ao processo democrático, ajuda as pessoas se
846 qualificarem na elaboração de um projeto de lei, ajuda na compreensão da outorga
847 onerosa do direito de construir o solo criado, populariza o Fundo Municipal de Habitação
848 de Interesse Social, o Fundo Municipal da Gestão do Território e isso ampliaria o
849 conhecimento e qualificação dos conselheiros. Então, eu pediria que a gente pudesse
850 constituir uma comissão para trabalhar sobre a minuta e que a gente pudesse até quinta-
851 feira que vem trazer mais contribuições e análises, porque o Mark e a Tânia já trabalharam
852 em cima, depois os outros que vão vir depois da minha fala poderão contribuir também.
853 Então, a minha proposta é que a gente constitua uma comissão com os técnicos da
854 Prefeitura e conselheiros do CMDUA. Obrigado, era isso. **Germano Bremm, Presidente e**
855 **Secretário Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:**
856 Está bem, obrigado, Conselheiro Felisberto. Conselheira Maristela. **Maristela Maffei**
857 **(Titular), Região de Gestão de Planejamento Sete – RGP. 7:** Secretário, eu gostaria de
858 endossar principalmente a fala da Tânia e do Felisberto, e eu gostaria de complementar
859 essa questão da formação dessa proposta que o Felisberto nos traz de membros deste
860 Conselho com os conselhos afins dessa questão, principalmente do Fundo Municipal de
861 Interesse Social, porque eu acredito que o COMATHAB seja uma das rubricas. Então,
862 acho que é importantíssimo que esteja imbuído do nosso Conselho e de todos os
863 conselhos afins desse tema para análise e complementaridade da questão dessa minuta
864 de projeto. Eu tenho algumas preocupações assim, no que diminui, se vai ampliar, vai
865 ampliar a verba ou vai diminuir para a questão dos interesses sociais e vai abrir mais para
866 outros? Então, são dúvidas recorrentes, que não vem aqui uma crítica pejorativa nem
867 nada, mas no sentido de contribuição. Então, essa questão dessa comissão com o nosso
868 Conselho e os conselhos afins é fundamental. Eu acho que o senhor tem a ligação direta
869 com o centro nervoso do governo para colocar em prática essa nossa preocupação de
870 fazermos parte dessa comissão, junto com os técnicos da nossa Prefeitura. **Germano**
871 **Bremm, Presidente e Secretário Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e**
872 **Sustentabilidade – SMAMUS:** Obrigado, Conselheira Maristela, pela contribuição. Vamos
873 registrando aqui os questionamentos e dado a oportunidade que todos falem. Conselheiro
874 Emerson. **Emerson Gonçalves dos Santos (Titular), Temática de Habitação,**
875 **Organização da Cidade, Desenvolvimento Urbano e Ambiental – OP-HOCDUA:** Boa
876 noite, Conselheiros. Boa noite, Secretário e espectadores que estão online. Bem, a lei é
877 uma lei complementar de competência do executivo, para deixar bem claro isso, até
878 porque se trata de recursos, sempre é de competência do executivo. Quero ir lá no artigo
879 6º que fala da questão dos índices de aproveitamento de 1.0 a 1.3, onde vai atender, com
880 certeza, grandes empreendimentos e que isso também é um avanço para a cidade, porque



881 vai poder contar com o grande adensamento, principalmente para atender o fundo de
882 gestão de território. E também quero me ater no artigo 8º, onde fala da aquisição de solo
883 criado por contrapartida, aquele grande problema que nós temos, principalmente na área
884 de habitação, o qual o OP busca muito a questão de contrapartidas para atender a
885 demanda habitacional prioritária. Eu acho que através do artigo 8º tem a possibilidade sim
886 de garantir através dos estudos, junto às comissões, tanto da CAADHAP, quanto para
887 outras comissões, para deixar já garantido ou através de permuta em área construída ou
888 outros em serviços. Então, isso também já é um avanço na legislação, hoje as
889 cooperativas habitacionais já trocam, principalmente as questões de doação, quando tem
890 dificuldade de doar áreas, já trocam por unidades habitacionais. Então, já tem essa
891 perspectiva. Em questão no artigo 17 do Fundo Municipal de Habitação de Interesse
892 Social, que é o pequeno adensamento, também o Fundo Municipal de Gestão de
893 Território, grande e médio adensamento. O pequeno adensamento, então, o que hoje é
894 estipulado, o que atende hoje o percentual de 100%, o que vai para o pequeno
895 adensamento? É nosso a gente saber qual é esse percentual, até para nós entendermos o
896 quanto vai ser alimentado o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social. E também
897 na outra legislação, na 850/2019, existia um capítulo que falava sobre o comitê gestor.
898 Como é que vão ser gestados esses recursos, tanto do Fundo Municipal, quanto do Fundo
899 Municipal de Gestão de Território? Nós sabemos que o Fundo Municipal provavelmente
900 quem vai discutir e quem vai trabalhar com esses recursos vai ser o COMATHAB, que tem
901 uma nova gestão agora. Então, é quem vai discutir o Fundo Municipal de Habitação de
902 Interesse Social. Mas quem vai discutir o Fundo Municipal de Gestão de Território? E
903 também nós não podemos deixar que a Fazenda utilize esses recursos, senão não tem
904 cabimento, como foi utilizado agora em anos anteriores, o fundo era específico para
905 atender habitação de interesse social e foi utilizado para outros fins, para pagar a folha,
906 pagar isso e aquilo. Então, nós temos que ter esse cuidado para que não ocorra isso e
907 tenha uma garantia que esse recurso realmente vai ser investido dentro desses propósitos.
908 Então, seriam essas as minhas colocações. Está de parabéns, Secretário, pela iniciativa e
909 tenho o entendimento que o Executivo vai ter sucesso aí na aprovação desses recursos.
910 Obrigado. **Germano Bremm, Presidente e Secretário Municipal de Urbanismo, Meio**
911 **Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:** Obrigado, Conselheiro Emerson, pela
912 contribuição. Na sequência o Conselheiro Rafael Passos. **Rafael Pavan dos Passos (2º**
913 **Suplente), Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB/RS:** Bom, primeiro quero colocar que
914 a gente já tinha... Perdida conta de quantas vezes na época, em 2019, eu coloquei sobre a
915 necessidade do devido processo participativo para aprovação daquele projeto de lei.
916 Então, eu só queria destacar isso, porque parece que quando a gente faz as críticas, a
917 gente faz de forma infundada e querendo não construir, mas se houvesse sido feito isso
918 adequadamente no passado, talvez nós tivéssemos contribuído para construir e não ter
919 que esperar dois anos para ter que aprovar uma nova lei. Bom, aí eu vou às novas
920 considerações, no sentido também de construir uma lei um pouco mais participativa, um
921 pouco mais democrática, no sentido da democratização que deve representar nos recursos
922 do solo criado, no sentido da distribuição dos ônus do desenvolvimento urbano. Inclusive,
923 indico o livro que está sendo lançado da Ex-Procuradora Andréa Vizzotto, que é
924 justamente sobre o tema. Então, assim, alguns aspectos, preocupa-me o artigo 11 nos
925 aspectos, nas permissões que ele dá de uso para o sistema, etc. e tal, porque, salvo
926 melhor juízo, não encontro essa permissão para uso desses recursos dessa forma ou
927 mesmo para troca, porque é pelo termo de permuta, enfim, no artigo 26 do Estatuto da



928 Cidade. Então, sugiro, inclusive, uma atenção da própria Procuradoria Geral do Município,
929 lembrando que qualquer uso que não esteja previsto no artigo 26 vai levar o Prefeito e
930 todos os gestores envolvidos, servidores, inclusive, a responder por improbidade. Então,
931 não é qualquer coisa. A questão das contrapartidas me preocupam, as permutas e
932 contrapartidas. Primeiro, porque as permutas deixam de ser recursos que podem ser
933 investidos diretamente pelo poder público, segundo porque podem confundir as
934 contrapartidas com as contrapartidas que já devem ser atendidas não pelo solo criado,
935 mas pelo impacto do empreendimentos. E aí vem o problema de Porto Alegre jamais ter
936 regulamentado o estudo de impacto de vizinhança, que agrava esse problema. Não
937 entendo porque não se faz isso, isso me incomoda muito. E a questão também no caso
938 das coqueiras, quer dizer, que eu já enviei e-mail, já solicitei aqui e não obtive resposta se
939 estavam previstos, quais eram as contrapartidas que estavam previstas na aprovação do
940 EVU pelo CMDUA e se essa alteração das contrapartidas passou pelo CMDUA. Então,
941 preocupa a gestão disso. E já foi colocada aqui a questão pelo Emerson, inclusive a
942 questão de quem vai gerir de forma democrática esse fundo, foi retirado o comitê gestor e
943 lembro o artigo 39, que fala do papel do CMDUA para a gestão dos recursos oriundos do
944 solo criado e um plano para uso desses recursos. Então, preocupa inclusive assim, essas
945 contrapartidas deverão ser de permuta e etc., devem todas passarem pelo CMDUA
946 também e o Fórum para decisão do fundo municipal de gestão de território deve ser o
947 CMDUA, que está no Plano Diretor. Então, não seria assim como o Secretário colocou,
948 outros temas que estão no plano ou estão em outros, que foram recolocados na lei, não
949 veria como redundância inserir isso em um artigo da lei, essa questão da gestão
950 participativa dentro do CMDUA. A questão da forma, eu quero reforçar aqui o que foi
951 proposto pelo Felisberto, que haja uma comissão para a gente analisar essa lei...
952 (Sinalização de tempo esgotado). E fazer também um debate amplo, levar as regiões e
953 levar a uma audiência pública ainda no âmbito do executivo, para que não reste qualquer
954 questionamento posterior. Haveria outros aspectos, mas acredito que outros eu posso
955 fazer por escrito, mas são os aspectos fundamentais que nos preocupam. E outro, o artigo
956 13, eu pergunto: *...outros casos de utilização da outorga onerosa do direito de construir,*
957 *como forma de incentivo ou isenção serão indisciplinados por lei ordinária.* Por que por lei
958 ordinária se tudo que envolve o planejamento está subordinado ao Plano Diretor e,
959 portanto, deveria ser lei complementar e não lei ordinária? Então, pergunto por que lei
960 ordinária? Ainda a questão do artigo 8º, que depois o parágrafo único reforça a questão
961 dos artigos 26 e 31 do Estatuto, porém, no caput está colocado inclusive serviços de
962 engenharia. Além de não estar arquitetura me preocupa, até melhor talvez que não esteja,
963 porque um arquiteto pode estar envolvido em algo que me parece que vai de encontro
964 justamente ao que está bem lembrado no artigo, no parágrafo, que não se pode pagar
965 serviços com os recursos da outorga onerosa e porque não está previsto no Estatuto da
966 Cidade. Então, pergunto se não há aí um erro, uma falha, uma incongruência entre o caput
967 e o próprio parágrafo que está previsto no artigo 8º? Só esse aspecto para a gente
968 começar o debate. **Germano Bremm, Presidente e Secretário Municipal de Urbanismo,**
969 **Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:** Está bem. Obrigado, Conselheiro, pela
970 contribuição. O Conselheiro Hermes. **Hermes de Assis Puricelli (Titular), Sindicato dos**
971 **Arquitetos no Estado do Rio Grande do Sul – SAERGS:** Mais uma vez, boa noite a
972 todos. Secretário, quando o senhor fez a apresentação inicial justificando, eu fiquei com
973 algumas questões, como também é muito rápido fica difícil absorver todo o conteúdo que é
974 colocado, né? Mas eu pediria que fosse encaminhado para os conselheiros juntamente... A



975 lei já tem, com a justificativa, porque a justificativa dessa lei. Além da questão do Ministério
976 Público, uma exigência, mas também quais os motivos, a lei anterior não satisfazia, o
977 senhor falou em inadequada, ultrapassada pelo tempo etc. e etc. E também pediria que
978 fosse encaminhada aquela apresentação que o senhor fez, porque a gente vendo a
979 apresentação lembra da sua fala e facilita o entendimento das questões. Terceiro, eu acho
980 uma boa proposta de se criar uma comissão, até para que a gente pudesse, as dúvidas
981 que vão ter agora, que não vai ser possível nessa primeira passada a gente remeter para
982 a Secretaria, que a gente pudesse encaminhar durante a semana e até para as próximas
983 reuniões já ter um produto pronto, senão a coisa fica muito enrolada para discutir assim.
984 Eu trouxe algumas questões aqui, que vou tentar ser bem rápido, que também em relação
985 ao artigo 1º, que eu não vou repetir, mas o Mark colocou muito bem a questão dos
986 adensamentos. Eu mesmo trabalhei em um grupo sobre as densidades que subsidiou a
987 última revisão do plano e eu gostaria de entender quais os parâmetros que a Prefeitura
988 usa. Isso era uma discussão muito polêmica. Então, quando se fala em limites de
989 adensamento ou necessidade de adensar, mas quais os parâmetros, onde está publicado
990 isso? Tem alguma coisa? Onde que a gente pode pesquisar isso? Em relação ao artigo 4º,
991 também fala no sistema de monitoramento da densificação. Eu gostaria também de
992 entender isso na próxima reunião, se possível, onde que está esse sistema, se é o próprio
993 o grupo técnico do FMDU, aonde que fisicamente, quem são, quem compõe esse sistema
994 de monitoramento das densificações? O artigo 6º, fiquei com uma dúvida, que fala de fator
995 de planejamento. O senhor falou que de 0 até 0,5 necessitaria de lei, assim como de 1 a
996 1,3, porque teria tanto uma desvalorização, como uma valorização do solo. Mas nesse
997 intervalo entre 0,5 e 1, também, não entendi porque ele fica fora de qualquer necessidade
998 de formulação de lei específica. A outra questão, o artigo 12 também, eu fiquei em dúvida
999 sobre a isenção de edificações já existentes, cuja necessidade construtiva... Deixa eu até
1000 dar uma olhada aqui no 12 rapidinho. Ele fala que é óbvio que as edificações já existentes,
1001 cuja capacidade construtiva que esteja em conformidade com a legislação urbanística
1002 vigente na época da construção, fica isento de ônus do solo criado. Mas na época da
1003 construção, um prédio que foi construído lá no Centro, por exemplo, que na Rua da Praia
1004 foi construído, a capacidade de edificação era índice 10. Isso vale? E qual é limite também
1005 de temporal, vamos dizer, se é que eu me faço entender. E o artigo 17 também, isso já foi
1006 dito, eu vou ser bem rápido, mas o Fundo Municipal de Gestão de Território, como vai ser
1007 a gestão, vai ter quem vai ser o grupo gestor. E um conselheiro anteriormente relatou da
1008 importância desses fundos gestores e os próprios conselhos, o COMATHAB, aí eu já fiz
1009 uma ligação com essa eleição... Eu não vou usar nenhuma expressão para não criar um
1010 conflito, mas essa eleição do COMATHAB, quer dizer, esses fundos gestores e os
1011 conselhos têm uma importância muito grande. No momento em que um conselho é eleito
1012 da forma como foi a gente começa a ficar preocupado. Teria outras questões do sistema
1013 de adensamento, mas eu vou ficar por aqui, porque fica muito difícil até para fazer as
1014 perguntas. Então, por isso eu acho importante, para complementar, Secretário, que
1015 houvesse uma comissão onde a gente pudesse se referir até por e-mail, para esclarecer
1016 nesse período anterior à próxima reunião. Obrigado. **Germano Bremm, Presidente e**
1017 **Secretário Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:**
1018 Obrigado, Conselheiro Hermes, pela contribuição. Na sequência o Conselheiro Gomes.
1019 **Luiz Antônio Marques Gomes (Titular), Região de Gestão de Planejamento Seis –**
1020 **RGP. 6:** Boa noite, Conselheiros. O aspecto que me chama atenção do ponto de vista
1021 geral dessa lei, desse projeto de lei, a inclusão do grande adensamento, que para quem



1022 opera o processo de licenciamento e si, a construção, o projeto e tal, é um avanço que a
1023 gente não imaginava. Tu colocas dentro dos limites, dentro do universo do processo de
1024 licenciamento, e é ali que se gera o solo criado, a necessidade do criado. Fora isso se
1025 dava muita margens nos leilões, a exploração, digamos assim, imobiliária dos índices, a
1026 exploração da venda de índice depois no mercado que se estabelecia nesse caso do
1027 grande adensamento ali. Então, parece que evolui bastante nesse sentido. Fora esses
1028 aspectos, que eu acho que na quinta-feira a gente vai discutir melhor, esse detalhamento
1029 que os colegas conselheiros estão levantando, eu quero lembrar que a gente vem de um
1030 histórico bastante interessante dentro do solo criado. Nós tivemos uma comissão criada
1031 em 2016, essa comissão trabalhou mais de ano. Então, eu não compacto com essa ideia
1032 de criar uma comissão rapidamente para discutir rapidamente um assunto, como se fosse
1033 dar uma resposta, uma contra resposta, algo que nós vamos ter que discutir ainda no
1034 conjunto aqui. Nós quando fizemos a comissão, lá nós trabalhamos mais de ano, pedimos
1035 e foi contratado, inclusive, apoio externo de um profissional da área. Essa comissão gerou,
1036 entre outras coisas, uma grande coisa, que percebo que os colegas aqui não
1037 compreenderam, que é o fator de planejamento. O fator de planejamento foi sugerido pela
1038 comissão, na época essa comissão que trabalhou em cima e tinha um sentido de estimular
1039 ou inibir o desenvolvimento urbano em algumas regiões da cidade, de acordo com uma
1040 visão de planejamento urbano. E essa visão de desenvolvimento urbano, claro que
1041 necessariamente gerida, digamos assim, dentro do executivo, dentro dos técnicos do
1042 planejamento urbano, passaria necessariamente pelo Conselho do Plano Diretor. O
1043 Conselho, que é o nosso papel, faria a discussão, tiraria uma posição para levar,
1044 aconselhar o Prefeito que tomasse a posição a qual a gente estava indicando. Então,
1045 nesse sentido, acho que a discussão vai para quinta-feira mesmo, já estamos no limite
1046 aqui. E eu vou lembrar uma coisa, fazer um link com o assunto anterior, que interrompeu
1047 essa nossa discussão. Essa eleição do COMATHAB foi um atropelo e eu comentei isso
1048 com alguns membros do governo, quando tive a oportunidade. Inclusive com o André
1049 Machado, que ela carecia de um processo mais discutido de processo eleitoral,
1050 principalmente em uma cidade como Porto Alegre, onde uma grande característica é a
1051 participação ampla e democrática. O Conselho do Plano Diretor, inclusive, é o grande
1052 exemplo nesse sentido. Mas o que eu quero dizer sou positivo nesse sentido é de que
1053 desses limões se fez grandes e gostosas limonadas. Então, pega a questão do solo criado
1054 lá atrás, em 2017, no dia 22 de julho, eu estava recomendando que este Conselho não
1055 aprovasse a tabela de reajuste que o executivo estava propondo para nós e elencava uma
1056 série de motivos e não foi aprovado. O que evoluiu de lá para cá... Olha o que nós temos
1057 hoje, nós liberamos o médio adensamento, agora estamos liberando o grande
1058 adensamento, que para quem opera no serviço de projetos, na questão do licenciamento,
1059 é uma mão na roda que vocês não imaginam. Nós estamos evoluindo. O caminho é difícil?
1060 É difícil. Tem muita coisa para discutir? Temos muita coisa para discutir, para arredondar,
1061 para polir essa pedra. Não é, Fernando? Temos que polir muito bem essa pedra para
1062 chegar em uma coisa perfeita e a gente vai chegar nisso aí. Sou muito otimista nesse
1063 sentido, Presidente. Obrigado. **Germano Bremm, Presidente e Secretário Municipal de**
1064 **Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:** Obrigado, Conselheiro
1065 Gomes, por resgatar a lembrança da comissão, enfim, discutida, onde foi a origem da
1066 proposta de revisão da lei e trazendo todos esses conceitos. Conselheira Claudete
1067 inscrita. **Claudete Aires Simas (Titular), Acesso Cidadania e Direitos Humanos -**
1068 **ACESSO CDH:** Mais uma vez, boa noite a todos. Pois, então, hoje nós vimos o quanto é



1069 importante, na verdade, a participação social e o que acontece quando essa participação
1070 social não é efetiva. Então, é louvável, mesmo que não tenha sido voluntariamente a
1071 decisão do governo, que tenha sido provocada pelo Ministério Público, que venha trazer
1072 esse assunto para a discussão aqui no Conselho. E, nesse sentido, a gente espera que a
1073 gente tenha minimamente um prazo hábil para que a gente possa efetivamente entender.
1074 A gente tem já vários questionamentos que pendem, na verdade, de respostas, desde o
1075 ano passado quando a Carla esteve aqui e se propôs de fazer um estudo de caso nos
1076 mostrando como era o cálculo, quando o Cláudio veio aqui e apresentou o cálculo que não
1077 é mais aquele ponderado, é outro cálculo, né? Então, a gente precisa retomar todas essas
1078 questões. E verificando na memória deste Conselho, sempre que se teve alguma lei ou
1079 uma minuta de lei colocada para apreciação, ela sempre foi designada a uma relatoria.
1080 Então, além de uma comissão de um tempo hábil, acho que nós temos também que
1081 colocar ele na pauta para fazer uma relatoria, porque senão a gente está fazendo uma
1082 mera formalidade. Imaginem, nós tivemos mais de um ano como relatado aqui assim, um
1083 assessoramento pago por fora para fazer e aí nós vamos ter sete dias para fazer a
1084 manifestação sobre essa lei? Com alterações profundas, com alteração na fórmula da
1085 metodologia de cálculo sem a gente entender exatamente o que está sendo alterado? Não
1086 me parece que seja a fórmula mais adequada, né? A gente recebeu apenas uma minuta, a
1087 gente não tem a justificativa, a gente não sabe qual é a realidade. Como é que está a
1088 situação do nosso monitoramento? Quais os efeitos que vão ter essa lei que vai ser
1089 revogada e teve parece que um leilão aí no meio? Então, a gente precisa conhecer essa
1090 realidade, saber esses efeitos, ter um posicionamento jurídico também. Ele é muito
1091 importante, para que a gente não venha só protelar um problema ali para frente, né?
1092 Porque já temos colocado pelos colegas várias inconstitucionalidades que foram
1093 levantadas. Então, a gente precisa ter muita clareza e não se só um mero formalizador de
1094 sim ou não. Então, nesse sentido, seria muito oportuno que a gente designe um relator,
1095 conforme a nossa pauta e que crie uma comissão sim, como todos os outros órgãos. O
1096 Secretário outro dia me orientava lá a ver como é que funciona na Câmara. Não é assim
1097 que funciona na Câmara, Secretário! As comissões avaliam antes de colocar no
1098 julgamento, lá a mesa não delibera o que vai para a pauta. Aqui a gente não consegue
1099 liberar, infelizmente. Eu não sei se essa pauta está sendo construída conjuntamente com
1100 os nossos vice-presidentes. Parece-me um atropelo assuntos tão importantes como o solo
1101 criado entrar hoje, na terça-feira, a gente vai ter o Centro Histórico e quinta-feira a gente
1102 vota tudo. Parece um faz de conta! Eu imagino que não seja a real intenção do governo,
1103 né? Imagino que nós vamos estabelecer uma metodologia de análise para a gente poder
1104 tirar várias dúvidas que já se encontram pendentes e que estão registradas em nossas
1105 atas. Por enquanto seria isso, até pelo adiantar da hora. Obrigada. **Germano Bremm,**
1106 **Presidente e Secretário Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade –**
1107 **SMAMUS:** Obrigada, Conselheira Claudete, pela contribuição, muito bem-vinda sempre.
1108 Conselheiro Saffer. **Sérgio Saffer (Titular), Associação Rio-grandense dos Escritórios**
1109 **de Arquitetura - AREA:** Boa noite a todos. Eu acho interessante a lei, a minuta, na
1110 verdade, que já havia anteriormente uma solicitação de alguns itens que estavam no Plano
1111 Diretor, assim como o médio, o grande e há muitos anos não estava regulamentado, que
1112 foi regulamentado nessa lei hoje, que é 850/2019, pelo menos do médio, que pode
1113 viabilizar alguns trabalhos e itens que estão já estabelecidos, tanto no plano como no
1114 próprio Estatuto da Cidade, era uma questão de regulamentação. Mas agora estamos
1115 novamente discutindo esse assunto, onde também trouxe essa inovação, como o Gomes



1116 comentou ali, da questão do grande adensamento. Acho também interessante para poder
1117 viabilizar e a gente quem sabe, o dia a dia de lidar com essas tarefas de compras de
1118 índice, vai facilitar muito. Eu vejo que também levantaram algumas dúvidas, que eu acho
1119 que vai ser muito bom aqui para o debate, para a gente poder tirar, principalmente para
1120 onde estão sendo destinadas as verbas desses dois novos... Do novo conselho que foi
1121 criado, que o antigo sempre foi dessa forma, com o pequeno e o médio. Eu fico com uma
1122 dúvida, depois se tiver uma oportunidade, Secretário, no artigo 12, eu não entendo, se
1123 depois puder esclarecer melhor, pode ser na quinta, a intenção desse. Eu sei que já existia
1124 antes, mas eu nunca tive um entendimento muito claro disso, mas eu entendo que isso
1125 vem exatamente assim, independe se é em uma região, tipo no Centro da cidade, que já
1126 tem um índice bem maior, eu entendo que é bem nessa situação da reciclagem de uso.
1127 Isso tem muito a ver com algumas coisas que vão vir agora na discussão do projeto da
1128 revitalização do Centro da cidade. Mas a metodologia da gente ter uma minuta, eu acho
1129 que sempre tem que ter alguma coisa para a gente ter em cima e poder discutir. Não tem
1130 como a gente pegar e alguém escrever, tem que ter um trabalho básico, como foi esse
1131 apresentado, aí as pessoas fazem sugestões, adendos ou tiram dúvidas, como foram
1132 apresentados. E alguns já têm até algumas sugestões e questionamentos, se tem
1133 inconstitucionalidade ou não, mas o Secretário hoje, anotando essas observações aí que
1134 foram feitas, pode esclarecer isso. Mas é isso aí, obrigado. **Germano Bremm, Presidente
1135 e Secretário Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:**
1136 Obrigado, Conselheiro Saffer. O Conselheiro Saffer, estudioso do tema, participou da
1137 comissão, tem bastante conhecimento, até para compartilhar com todos os conselheiros
1138 que tiverem dúvidas. Acho importante o Conselheiro Saffer emprestar o seu conhecimento.
1139 E por último a Conselheira Vaneska. **Vaneska Paiva Henrique (1ª Suplente), Secretaria
1140 de Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:** Boa noite,
1141 Conselheiros. Eu anotei alguns pontos, eu entendo que tiveram muitas contribuições, né?
1142 Então, eu entendo assim, só para contribuir com a discussão, a questão do fator de
1143 planejamento, colocar que ele não é algo que não exista em outros municípios. Enfim,
1144 geralmente a (Inaudível) tem feito parte dos planos diretores, enquanto elemento previsto
1145 tanto para estimular quanto para desestimular o adensamento urbano em áreas
1146 estratégicas. Entendo que daí sim, como foi falado, tem que estar baseado em
1147 indicadores. Eu compreendo que a lei deixa algumas regulamentações para posterior e
1148 também no sentido de obter contrapartida financeira compatível em caso de valorização
1149 imobiliária. Então, ele é previsto, é amplamente utilizado dentro do planejamento urbano
1150 para que possa cumprir essa função. Inclusive, incentivar no caso de habitação de
1151 interesse social, aí a gente pode também detalhar alguns outros exemplos. A previsão no
1152 artigo 11, de aplicação de recursos na qualificação da gestão, e daí a palavra “gestão do
1153 planejamento” é muito importante, que a gente precisa realmente investir em estruturas
1154 capazes de dar o suporte técnico para que a gente possa de uma maneira associada ao
1155 monitoramento tomar essas decisões e essas ações de planejamento, é algo que está
1156 previsto na lei. Para nós, principalmente na parte do setor de planejamento é algo muito
1157 caro nessa lei que está sendo proposta. Então, eu quis pontuar essas questões que eu
1158 entendo que são estratégicas do ponto de vista de planejamento urbano. Seriam essas as
1159 contribuições que tinha anotado nesse momento, que seriam os pontos principais, mas
1160 também fico à disposição para debater sobre alguns outros aspectos que eu anotei aqui
1161 algumas questões que foram pontuadas pelos conselheiros, mas que eu entendo que
1162 estenderia muito se for citar uma a uma. **Germano Bremm, Presidente e Secretário**



1163 **Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:** Muito bem.
1164 Obrigado, Conselheira Vaneska. Realmente, o adiantado da hora nos impossibilita
1165 avançar um pouquinho mais no tema. Mas como sugestão aqui dos conselheiros, é um
1166 tema muito rico, há muitas questões a serem respondidas, debatidas e na nossa
1167 programação e acordo também que fizemos com o Ministério Público, a gente estabeleceu
1168 um prazo de dois meses para realizar o debate do processo participativo com este
1169 Conselho e depois ainda, em um prazo, em uma convocação de 20 dias de antecedência,
1170 em uma audiência pública para a cidade como um todo. Então, tem realmente um prazo aí
1171 que a gente estabeleceu de 2 meses para enviar a proposta à Câmara de Vereadores,
1172 mas eu oportunismo e eu peço para a Camila agendar conosco uma janela de dúvidas
1173 antes da reunião, a gente fazer uma reunião específica na quinta-feira ou na sexta-feira,
1174 durante o dia, Camila. Compatibiliza com a agenda e passa aos conselheiros para quem
1175 quiser se aprofundar de repente mais no tema antes da reunião de terça-feira, tirar
1176 algumas dúvidas, alguns pontos, participar dessa reunião mais minuciosa, enfim. Aí fica
1177 um ambiente mais reduzido talvez para os conselheiros que realmente tiverem mais
1178 interesse no tema e a gente, então, retoma na próxima quinta-feira e trazendo as
1179 contribuições. Também fica disponível o e-mail e eu vejo que o Conselheiro Rafael Passos
1180 do IAB já se propôs a trazer por escrito algumas considerações, é importante. Então, a
1181 nossa Secretaria Executiva está com o e-mail à disposição. Quem quiser trazer alguma
1182 contribuição formal ao processo pode remeter o e-mail que a gente incorpora, que vamos
1183 também preparar para a próxima reunião as dúvidas, responder os pontos levantados, se
1184 porventura ficar alguma coisa remanescente ou se porventura alguém não puder participar
1185 dessa reunião. Ainda essa semana, Camila, tenta compatibilizar uma data e aí põe a
1186 nossa equipe do planejamento, da UDRE junto, chama a Eliana, porque eu vejo que o
1187 pessoal às vezes dá uma confundida com o que está previsto no Plano Diretor, o que é
1188 matéria de Plano Diretor, o que é matéria da lei específica. Especialmente essas questões,
1189 eu vejo o que o Conselheiro Mark falou lá no início com relação ao monitoramento, ao
1190 estoque, à fórmula de cálculo, tudo isso que enseja estudos para a revisão e isso é objeto
1191 de Plano Diretor. Isso está previsto no Plano Diretor e não está se alterando ou se
1192 modificando, criando nada novo com relação ao estoque, ao índice construtivo, onde pode
1193 construir, onde não pode. O sistema de monitoramento, a fórmula de cálculo do estoque
1194 está prevista lá no Plano Diretor e vai continuar lá no Plano Diretor. Então, é importante
1195 não misturar um pouquinho aquilo que ensejaria algum estudo mais qualificado e que seria
1196 objeto alteração do Plano Diretor com essa lei que trata mais das formalidades, o
1197 procedimento, a fórmula de cálculo, que foi uma resolução do Conselho, que é o que vem
1198 sendo aplicado ao longo dos anos. A gente só está transportando para a lei, conforme
1199 determinou a Legislação Federal. Mas em linhas gerais, eu sei que tem muitos pontos
1200 levantados, a gente poderia levantar cada um deles. Vamos oportunizar, a gente
1201 acrescenta ou faz as considerações aqui dos conselheiros, trazendo a sua importância, a
1202 gente instrumentaliza mais uma reunião e na próxima quinta-feira retomamos o assunto e
1203 ficamos a noite inteira também para ter uma oportunidade mais de debate, de ida e volta,
1204 enfim, a gente poder fazer os esclarecimentos e gerar a maturidade necessária para
1205 depois proceder com a audiência pública e após isso a Câmara de Vereadores também vai
1206 fazer audiência pública, também vai fazer o processo de discussão e se assim entender
1207 aprovar essa proposta de alteração. Boa noite, Senhores Conselheiros, obrigado pela
1208 oportunidade do debate e o convívio com todos aí. Até mais!



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

1209 *Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião da Plenária do Conselho Municipal*
1210 *de Desenvolvimento Urbano e Ambiental – CMDUA, às 20h15min, da qual foi lavrada*
1211 *a presente ata por mim, Patrícia Costa Ribeiro, sob o Registro nº 225257/2003 – FEPLAM,*
1212 *prevalecendo o princípio da presunção de veracidade.*

1213

1214

1215

1216

1217

1218

1219 **Germano Bremm**

Secretária Executiva

1220 **Presidente**

Relatora

1221

1222

1223 **Ata aprovada na sessão plenária do dia .../.../2021, ... retificações:**