



ATA EXTRAORDINÁRIA Nº 2903/2021

(Virtual nº 68)

Aos vinte nove dias do mês de julho de dois mil e vinte um, às dezoito horas, reuniram-se para Reunião Extraordinária 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;** Virgínia Darsie de Oliveira (1ª Suplente), **Fundação Estadual de Planejamento Metropolitano Regional – METROPLAN;** Patrícia da Silva Tschoepke (Titular), **Secretaria Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS;** Carolina Wallau de Oliveira Kessler (1ª Suplente), **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;** 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;** Antônio Carlos Zago (2º Suplente), **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), **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;** 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;** e Emerson Gonçalves dos Santos (Titular), **Temática de Habitação, Organização da Cidade, Desenvolvimento Urbano e Ambiental – OP-HOCDUA.**

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

PAUTA:



44 **1. Abertura;**

45 **2. Contribuições para a Minuta do Projeto de Lei Complementar Solo Criado**
46 **Apresentação do Programa de Reabilitação do Centro Histórico.**

47 Após a conferência de *quórum* o Senhor Presidente deu início aos trabalhos às 18h10min.

48 **1. ABERTURA.**

49 **Germano Bremm, Presidente e Secretário Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e**
50 **Sustentabilidade – SMAMUS:** Boa noite, Senhores Conselheiros, Senhoras
51 Conselheiras. Declaramos, então, oficialmente aberta a nossa Reunião Ordinária do
52 Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental. Lembrando que nós estamos
53 ao vivo no nosso canal no YouTube da SMAMUS. Eu vou antes de iniciar a nossa pauta a
54 leitura dos presentes e peço que aqueles que porventura eu não tenha chamado indique
55 no chat para a gente consignar e, ata. (Relação dos presentes na inicial). Se porventura
56 faltou alguém, por favor, indique no chat.

57 **2. CONTRIBUIÇÕES PARA A MINUTA DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR SOLO**
58 **CRIADO APRESENTAÇÃO DO PROGRAMA DE REABILITAÇÃO DO CENTRO**
59 **HISTÓRICO.**

60 Então, é uma reunião extraordinária para a gente dar continuidade no debate do processo
61 prévio à remessa à Câmara de Vereadores da alteração da lei que trata da outorga
62 onerosa do direito de construir ou Lei do Solo Criado, como é chamada. Eu contextualizei
63 na reunião passada o porquê desse encaminhamento, na reunião de terça-feira, do dia 20,
64 o porquê desse encaminhamento da alteração legislativa, face o acordo que fizemos com
65 o Ministério Público, no sentido de promover os processos participativos prévios a essa
66 alteração legislativa, porque houve o entendimento de que se tratava de uma lei de
67 alteração de uso do solo. Então, haveria necessidade do processo participativo. Então, é
68 nesse sentido que a gente fez a apresentação na reunião do Conselho da proposta de lei,
69 enviamos a minuta a todos os conselheiros da reunião do dia 20, né? Então, convocamos
70 esta reunião, como no dia 27 a gente teve a apresentação da minuta do Programa de
71 Reabilitação do Centro Histórico, a gente está fazendo esta reunião para dar continuidade.
72 Na verdade, não conseguimos vencer todos os questionamentos levantados na reunião de
73 apresentação no dia 20. Então, também a partir daquela reunião e por sugestão dos
74 conselheiros, que tinham muitas dúvidas sobre o tema, a gente fez uma agenda especial,
75 na segunda-feira, dia 26 de julho, na parte da manhã, onde oportunizamos o link de
76 acesso para todos os conselheiros que tivessem interesse em esclarecer algumas dúvidas
77 ou adentrar um pouco mais no tema. Essa reunião foi também disponibilizada no YouTube,
78 no nosso canal, está lá no YouTube, dúvidas com relação à lei do solo criado e foi também
79 disponibilizada para todos os conselheiros. A gente vê que muitas dúvidas são comuns,
80 nessa reunião tivemos a presença do Conselheiro Mark e naquela oportunidade foram
81 respondidos os questionamentos levantados pelo Conselheiro Mark, que a gente vislumbra
82 que são repetidos os outros questionamentos. Também tivemos o Conselheiro Saffer, que
83 levantou alguns questionamentos e a gente respondeu. O Professor Rômulo também pela
84 UFRGS esteve presente nessa reunião, a gente respondeu. Também o Conselheiro Zago
85 representando a SINDUSCON, esteve na reunião, onde também levantou alguns
86 questionamentos e a gente respondeu. Então, quem não assistiu se quiser entrar um
87 pouquinho, tem um farto material no nosso canal no YouTube com os questionamentos.



88 De qualquer forma, na reunião extraordinária aqui do Conselho a gente novamente abre
89 para debate o tema e de uma forma muito tranquila vamos tentar responder todos os
90 pontos levantados. Então, eu abriria as inscrições, Camila, para falas e questionamentos.
91 A gente vai respondendo oportunamente conselheiro por conselheiros, eu acho que é mais
92 objetivo, fica mais próxima a resposta, se vocês me permitem, porque às vezes acumular
93 muitos questionamentos ficam muitas dispersas as respostas e complexo da gente
94 conseguir responder. Então, eu perguntaria aos conselheiros que não tiveram as suas
95 dúvidas sanadas na reunião de segunda-feira que eu comentei, que não participaram, se
96 tenham alguma outra dúvida que façam a inscrição novamente no chat que a gente vai
97 abrindo a fala para que cada um possa fazer a sua fala e questionamento. Temos algum
98 conselheiro? Conselheiro Felisberto, ficou contemplado na apresentação? Professor
99 Rômulo está inscrito, Conselheiro Zago, Conselheiro Felisberto também inscrito. O
100 Conselheiro Saffer também. Não havendo mais inscrito inicio a fala com o Professor
101 **Rômulo Krafta (Titular), Universidade Federal do Rio Grande do Sul –**
102 **UFRGS:** Boa noite a todos. Como foi reportado aí, eu estive na reunião, essa mais
103 informal sobre os esclarecimentos, que trouxe algumas questões sobre as quais eu tinha
104 dúvidas. Eu louvo o esforço, não apenas do Secretário, como da Patrícia e do próprio
105 Zago que ajudou bastante na discussão daqueles temas. Na verdade, eu não tenho mais
106 dúvidas, mas tenho uma espécie de, sei lá, declaração de voto por antecipação, que eu
107 gostaria de fazer. Apesar daquelas questões terem sido respondidas, eu ainda tenho uma
108 série de problemas com esse instrumento. Vamos dizer, se nós tivéssemos discutindo a
109 criação desse instrumento, certamente, eu seria contra, porque eu vejo os fundamentos
110 que baseia, instrumentos de natureza filosófica e econômica também, urbanística também,
111 que sustentam, ou foram usados lá atrás no Estatuto da Cidade para criar um instrumento,
112 na minha visão, equivocados, são falaciosos e não correspondem àquilo que nós
113 poderíamos esperar uma ação pública sobre a cidade, questões relativas a essa tese da
114 apropriação privada de bens públicos, que na minha maneira de ver é totalmente furada,
115 essa questão de que seria um instrumento de planejamento. Inclusive, na reunião informal
116 acho que nós discutimos isso, mas o próprio Secretário concordou que ele não é um
117 instrumento de planejamento, é um instrumento fiscal simplesmente, basicamente ele é um
118 mecanismo de transferência de renda da classe média para o Estado. Também tem
119 questões ligadas ao problema... Já que o instrumento já existe e tem sido aplicado na
120 cidade, seria ilícito a gente esperar receber um algum tipo de informação a respeito do
121 desempenho desse negócio ao longo desse tempo que foi aplicado. Quer dizer, se ele deu
122 certo, se ele não deu, que tipo de resultado ele produziu na cidade e nas finanças, nos
123 mecanismos de coordenação territorial, as questões ligadas, o que aconteceu nas áreas
124 que foram beneficiadas, o efeito que isso tem sobre o custo geral da cidade, mais
125 especificamente os custos da construção civil. Eu ouvi o Zago, mas não compreendi a tese do
126 Zago de que esses custos são irrelevantes. Já que nós não contamos com dados, que nós
127 temos que nos basear basicamente em teorias, para dizer que não, ele tem esse
128 comportamento ou tem aquele comportamento. Ninguém sabe qual é o comportamento
129 real que o instrumento tem tido. Eu prefiro manter a minha tese que sim, que o solo criado
130 aumenta os custos da construção civil, aumenta os custos de produção para o consumidor
131 final, em última análise. Então, é isso, quer dizer, se nós tivéssemos votando isso para se
132 implantado na cidade, no momento eu seria contra, totalmente contra por essas questões.
133 Já que ele já existe, eu entendo que... *Bueno*, eu não vou me opor, quando chegar a hora
134 eu vou me abster de votar essa matéria. Era isso, obrigado. **Germano Bremm, Presidente**



135 **e Secretário Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:**
136 Obrigado, Professor Rômulo, pela contribuição, sempre muito bem-vinda, de fato o tema é
137 bastante discutido no Brasil, enfim, muitas cidades historicamente aplicam o instrumento,
138 mas tem vertentes correntes doutrinárias que se posicionam contra. Internamente mesmo,
139 aqui na Secretaria a gente tem visões de alguns que criticam o instrumento, mas de fato
140 ele é muito aplicado há muitos anos antes, aqui em Porto Alegre até antes do Estatuto da
141 Cidade. Embora eu na reunião, inclusive, tenha comentado com relação a ser um
142 instrumento urbanístico, de planejamento urbano, fiscal, eu fiz, na verdade, uma crítica ao
143 desvirtuamento que aconteceu em Porto Alegre com o instrumento. Eu entendo,
144 compreendo e defendo que é um instrumento de planejamento urbano, urbanístico e que o
145 órgão de planejamento, a estrutura de planejamento deveria se apropriar, que a ideia da
146 concepção foi de ter um instrumento indutor ou não do desenvolvimento da cidade em
147 determinados territórios. Mas em função de se ter essa questão da arrecadação,
148 infelizmente, o planejamento urbano, o urbanismo foi perdendo um pouquinho de força e
149 ele foi virando e se configurando como um instrumento mais fiscal, arrecadatário, que na
150 minha compreensão, com a Lei nº 850, a gente firmou mais alguma posição no sentido de
151 devolver esse protagonismo de fato como um instrumento urbanístico previstos no seu
152 conceito, na sua concepção. Os pontos que o professor levanta a gente entende que são
153 importantes, especialmente quando devem ser trazidos quando da revisão do Plano
154 Diretor, porque ali sim tem os estudos contratados para a gente discutir sobre aplicação,
155 se funcionou, não funcionou, os desafios. Nessa questão vinculada sempre há o estoque,
156 há o índice de aproveitamento, a fórmula de cálculo e o estoque são matérias do Plano
157 Diretor, a lei regulamenta o procedimento de alienação, ela traz os objetivos gerais, enfim,
158 algumas coisas repetem do que tem previsto no Plano Diretor. Mas essa discussão de fato
159 mais profunda está dentro do escopo do projeto de revisão do Plano Diretor como um todo
160 e vai ter sim que ser feita uma discussão sobre o instrumento, sobre a aplicação, se
161 funcionou, se não funcionou, se é correta essa fórmula de cálculo de estoque vinculado ao
162 número de economias, se tem que ser vinculado à infraestrutura, como a gente entende
163 que é a mais adequada, que deveria estar vinculado à infraestrutura. Sem dúvida isso vai
164 vir nos estudos, mais nessa discussão mais de Plano Diretor. É muito bem vinda sempre a
165 contribuição e a crítica à proposta. Na sequência o Conselheiro Zago. **Antônio Carlos**
166 **Zago (2º Suplente), Sindicato das Indústrias da Construção Civil – SINDUSCON:** Boa
167 noite a todos. É um prazer estar participando deste debate de novo, um assunto bastante
168 interessante, que me empolga bastante. Primeiro, com relação ao Professor Rômulo, eu
169 me esforcei bastante, Professor, não para te convencer, mas para passar a ideia do que
170 eu penso a respeito do solo criado. E acho sim que ele tem dois aspectos do ponto de
171 vista público, do ponto de vista privado, do ponto de vista privado ele dá ganho de escala
172 em um terreno e dando ganho de escala diminui custo sim. Se é repassado para o
173 consumidor final é outra história, é a questão de política de cada empresa. Então, do ponto
174 de vista privado isso aí. Do ponto de vista público é um instrumento muito interessante,
175 muito inteligente, que financia o projeto e o desenvolvimento urbano, pelo menos é isso
176 que o Estatuto da Cidade, é isso também que essa minuta de lei quer resgatar, o
177 financiamento dos processos de planejamento urbano da Cidade. Enfim, na verdade, eu
178 estou ocupando este espaço apenas para repetir alguma coisa que falei na segunda-feira,
179 sobre essa questão de outorga onerosa, Porto Alegre foi precursora lá nos anos 90, se eu
180 não me engano era 94. O Vereador Lauro Hagemann criou a Lei do Solo Criado, foi
181 instituído com o objetivo de bancar o desenvolvimento de habitação de interesse social na



182 Cidade, alguma coisa bastante interessante. Foi aplicado algumas vezes, talvez tenha
183 outras pessoas da Prefeitura, o próprio Hermes talvez possa dizer mais, mas em alguns
184 momentos foi até desviado do objetivo principal. Depois o Estatuto da Cidade, em 2001,
185 tornou isso uma lei federal, a outorga onerosa passou a ser um instrumento, aí sim de
186 desenvolvimento urbanístico, de financiamento e desenvolvimento urbanístico do
187 planejamento urbano para toda a cidade do Brasil. Nesse momento, com esse projeto de
188 lei, o instrumento do solo criado, outorga onerosa em Porto Alegre, está sendo levado para
189 os trilhos do que preconiza o Estatuto da Cidade, ou seja, aplicar no desenvolvimento
190 urbano da Cidade, financiamento políticas. Então, acho que é bastante louvável também
191 desse ponto de vista e continuamos ainda como precursores e atualizados nessa questão.
192 Também tem outro aspecto da minha sala, que são algumas contribuições que eu vou
193 deixar para o Conselheiro Saffer. A gente discutiu internamente com o Saffer e tal e o
194 Saffer vai expor algumas contribuições que a gente tem para esse projeto de lei. No mais,
195 um abraço a todos e uma boa reunião. **Germano Bremm, Presidente e Secretário**
196 **Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:** Obrigado,
197 Conselheiro Zago, pela contribuição ao tema. Na sequência, então, o Conselheiro
198 Felisberto. Fique à vontade, Conselheiro. Boa noite! **Felisberto Seabra Luisi (Titular),**
199 **Região de Gestão de Planejamento Um – RGP. 1:** Boa noite. No chat eu já fiz alguns
200 questionamentos, mas vou reiterá-los. E quero dizer que esse instrumento é
201 importantíssimo para financiar a habitação de interesse social. É importante para que os
202 recursos que foram alocados ao longo desse período sejam devolvidos ao Fundo
203 Municipal de Habitação de Interesse Social. São mais de 200 milhões, só no ano passado
204 foram mais de R\$ 100 milhões. O próprio Secretário naquele dia falou e quero louvar a sua
205 defesa do instrumento, ao contrário do que o Professor Rômulo falou, como instrumento
206 urbanístico. Eu não estava na reunião, mas assisti toda a reunião e vi a sua posição. O
207 fato de ele ter sido arrecadatário foi no momento a política da Prefeitura e os conselhos
208 que devem gerir esses fundos não tiveram o devido cuidado para exigir a aplicação e ao
209 fim ao que se destinava o instrumento. Foram omissões que ocorreram dos conselhos
210 gestores, que eu estou propondo que tenha um comitê gestor para o fundo de gestão do
211 território. É fundamental que haja um controle social. É muito fácil dizer que a classe média
212 vai pagar. E a classe pobre que paga há muitos anos a falta de urbanização, a falta de
213 regularização fundiária? A classe média é bem aquinhoadada, ela tem todo o atendimento
214 das suas demandas de água, luz, saneamento básico. A população mais humilde desta
215 Cidade não tem às vezes o mínimo. E lembro ao Professor que visite o Beco do Buda para
216 conhecer a realidade de uma comunidade que não tem água, não tem saneamento básico.
217 Então, é obrigação de uma sociedade igualitária, humana, olha para os que mais
218 precisam. E louvo a atitude de pessoas que arrecadaram mais de mil cobertores para dar
219 para os moradores em situação de rua. A cidade está dando exemplo de solidariedade
220 humana. Quem tem os benefícios do desenvolvimento deve de certa maneira, na minha
221 opinião, e não é falacioso dizer que quem tem mais deve pagar mais sim, porque recebe
222 os benefícios do desenvolvimento. Isso não é um conceito marxista ou que seja de
223 comunista, como gostam de taxas, é humanismo antes de tudo, é olhar para o outro e ver
224 que eles precisam do nosso olhar, principalmente aquele que tem o conhecimento de
225 desenvolver o seu conhecimento. Aí louvo o Zago por resgatar a memória do Lauro
226 Hagemann, que foi o vereador que criou o instrumento e o instrumento tinha exatamente
227 uma função social, que era olhar para os que mais precisam, financiar habitação. Na
228 época que o instrumento foi criado não havia nenhum recurso em nível federal para



229 fomentar habitação. O Lauro Hagemann, comunista, criou o instrumento exatamente com a
230 visão humana de financiar. Então, é importante que este instrumento seja muito bem
231 estudado, eu propus na reunião passa e reitero que a gente tenha o grupo de estudo para
232 avaliar, nesse período em que houve a aplicação desse instrumento em Porto Alegre,
233 quais foram os valores arrecadados e para onde foram. Não dá para deixar passar batido
234 a responsabilidade de quem deveria ter gerido melhor esses recursos, que foram
235 desviados, desvirtuados ou mal usados. E eu como conselheiro do CMDUA não vou me
236 omitir da cobrança contínua. Quero saber onde foram aplicados, nos últimos 8 anos mais
237 de 200 milhões foram arrecadados e onde foram aplicados? Então, era isso, obrigado,
238 Secretário. Essa é a minha contribuição, eu já pus no chat, gostaria que se o senhor
239 pudesse ler, para que pudesse responder também. Obrigado e era isso. **Germano**
240 **Bremm, Presidente e Secretário Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e**
241 **Sustentabilidade – SMAMUS:** Obrigado, Conselheiro Felisberto, pela contribuição, que
242 especialmente observou a necessidade que não constou do comitê gestor. Então, vamos
243 corrigir na proposta e inserir a criação do comitê gestor, conforme a sua sugestão. Com
244 relação, Felisberto, à questão dos estudos, de fato, essa discussão junto com o Plano
245 Diretor tem que ser feita e tem previsão, porque é ali no Plano Diretor que traz o
246 instrumento, o que é o solo criado de pequeno adensamento, traz a fórmula e cálculo do
247 estoque, enfim, toda a metodologia está ali. Então, na revisão de cidade, com relação ao
248 Plano Diretor, necessariamente, vai ter que ser feita essa discussão. Claro, essa lei se
249 propõe a regulamentar o Plano Diretor, mas no procedimento de alienação, os princípios
250 gerais, enfim, não muda o estoque, ou a fórmula de cálculo do estoque, ou o que é o
251 pequeno adensamento, de médio ou grande, isso está repetido nessa legislação. Mas
252 muito pertinente a sua contribuição. Na sequência a gente tem inscrito o Conselheiro
253 Saffer. **Sérgio Saffer (Titular), Associação Rio-grandense dos Escritórios de**
254 **Arquitetura - AREA:** Boa noite. Eu tenho algumas considerações também sobre o debate,
255 mas também a gente, como o Zago comentou, temos umas contribuições específicas sobre
256 a minuta. Eu até enviei a vocês, eu não sabia como proceder, nós enviamos por e-mail,
257 como tinham comentado que a gente podia enviar algumas sugestões. Então, eu pergunto
258 se neste momento eu também posso falar ou mostrar sugestões que nós estamos
259 propondo a esta minuta? **Germano Bremm, Presidente e Secretário Municipal de**
260 **Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:** Pode, pode sim,
261 Conselheiro. Recebemos ela, mas acho pertinente o senhor trazer para ficar consignado
262 em ata também. **Sérgio Saffer (Titular), Associação Rio-grandense dos Escritórios de**
263 **Arquitetura - AREA:** Se quiser pode compartilhar com todos os colegas as nossas
264 sugestões também. Eu só queria fazer uma consideração, são várias falas, que o próprio
265 Felisberto ou o Secretário Germano falou, tem itens aqui que estão cópias do que estão no
266 plano, como quando cita no artigo 4º quais são as formas de outorga onerosa, isso é
267 praticamente cópia do que está no Plano Diretor. Então, uma das coisas que eu vejo
268 sempre quando a gente traz alguma discussão sobre solo criado, como nas outras vezes
269 veio o estudo dos quarteirões, que eu fui relator em alguns momentos e o Gomes foi na
270 outra vez, veio esse assunto sobre a questão da gestão e prestação de contas. Às vezes
271 a gente está confundindo, porque não é o mérito hoje desta minuta, mas não podemos
272 esquecer essas considerações. Eu acho que até de outra forma, em algum outro momento,
273 tipo, se ficar específico isso, mas a gente não confundir, por exemplo, aqui de novo ficar...
274 Tem nova fórmula, mas a fórmula já foi aprovada, está sendo, como a Patrícia comentou
275 aqui no chat, não acho que seja uma questão de reapresentação. Eu acho que é uma lei



276 que já está vigorando, que é o plano e nós estamos tentando regulamentar e aplicar
277 alguns itens que não estavam bem claros ou regulamentados. Entendeu? Até sendo
278 melhorados. Então, eu não sei se eu posso compartilhar a minha tela, que aí eu mostro as
279 nossas contribuições. **Germano Bremm, Presidente e Secretário Municipal de**
280 **Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:** Pode sim! **Sérgio Saffer**
281 **(Titular), Associação Rio-grandense dos Escritórios de Arquitetura - AREA:** Então,
282 assim, aqui é uma questão mais técnica, que são coisas que nós estamos propondo, mas
283 na emenda tem que aparecer, que aqui fala em alteração do inciso III, do artigo 53-A. Nós
284 estamos propondo a alteração do parágrafo único e também o § 5º do artigo 111 da Lei
285 Complementar nº 434. Então, a primeira consideração que a gente está fazendo daqui é
286 referente ao artigo 4º, ao lado esquerdo, que é exatamente sobre o inciso IV, que está
287 escrito da seguinte forma: *O solo criado de grande adensamento é aquele com área de*
288 *mais de 1.000 m², correspondendo a áreas adensáveis que podem causar impacto nos*
289 *equipamentos e paisagem urbana disponíveis da UEUs e dos quarteirões liberados para*
290 *adensamento e pelo sistema de monitoramento e densificação, adquirido mediante estudo*
291 *de viabilidade e EVU.* Nós estamos propondo a eliminação dessa parte pela seguinte razão
292 e justificativa que a gente está colocando aqui, hoje existe um anexo 11 onde define os
293 projetos que são de primeiro e segundo grau, se é CVA, se é CAUGE. Então, se o projeto
294 em questão de compra de grande adensamento não se enquadra nessas classificações,
295 não tem porque fazer um EVU. Não sei se estão entendendo a lógica. Por quê? Porque
296 pode ser um projeto menor, que é classificado, porque está nesses 1.000 m, mas não tem
297 o impacto porque não está classificado como primeiro e segundo grau. A gente entende
298 que ele deve ser encaminhado ainda a UDRE uma consulta da viabilidade da aquisição do
299 solo criado e respeitando se tem estoque, essas coisas todas. Então, essa é uma sugestão
300 da eliminação de fazer EVU. Depois, esse assunto de EVU aparece em outros três artigos,
301 se a gente propõe a retirada no § 1º do artigo 4º, que isso aconteça também nos outros
302 próximos artigos. Né! Aqui é sobre o artigo 9º, que fala das contrapartidas: *Para fins de*
303 *conversão da outorga onerosa do direito de construir em contrapartida, poderá ser*
304 *compatibilizada a soma dos valores emergência espécies de solos criados previstos no*
305 *inciso, a minuta do 1º ao 4º dessa lei, de acordo com o projeto arquitetônico a ser aprovado*
306 *e licenciado pelo Município.* A gente viu que o um e o dois, que são o pequeno... Deixa eu
307 voltar aqui, que é o não adensável e o pequeno adensamento, era para o fundo de
308 interesse social, o ter e o quatro foram para esse outro fundo que está sendo criado aqui
309 nessa lei, a gente acha que seja uma contrariedade colocar um e dois, no sentido que está
310 realmente tirando a finalidade que seria do um e dois, que é para o Fundo de Interesse
311 Social. Então, se for a contrapartida a gente está sugerindo que o um e o dois mantém lá
312 para o fundo... Eu estou procurando aqui o nome específico do fundo, que eu não tenho de
313 cabeça, né! Um e dois continuam no outro fundo, o três e quatro aí sim podem ser para o
314 Fundo Municipal de Gestão e Território. Aqui tem uma sugestão também no artigo 12, à
315 direita, que na minuta diz assim: *Ficam isentas do ônus do solo criado as edificações já*
316 *existentes, cuja capacidade construtiva esteja em conformidade com a legislação*
317 *urbanística vigente na época, construção inclusive para o caso em que houve a reciclagem*
318 *de uso.* O que acontece? Eu vou explicar primeiro e dizer o que está em vermelho. Hoje
319 existem várias situações que para regularizar pequenos aumentos em edificações antigas
320 e aprovado em legislações anteriores, não tem mais, está no limite máximo do
321 especificado no anexo VI. Então, não se consegue regularizar por isso, não que não
322 atenda a ligação, atende a legislação, só que não tem índice. Então, ajustes para atender



323 a legislação de PPCI, por exemplo, ou transformar um apartamento de zelador às vezes
324 em uma unidade privativa, que não tem mais finalidade hoje por causa das razões de
325 portaria virtual e mudou em alguma razão. O fechamento de uma cobertura de um
326 apartamento, esses exemplos aqui não se consegue hoje fazer a regularização, porque
327 não tem essa condição. Então, a gente está sugerindo aqui um parágrafo único no artigo
328 12, que não se aplica o limite do índice de aproveitamento máximo do anexo VI da Lei
329 Complementar nº 434, alterada pela 646. As restrições de utilização do solo criado para os
330 grupos de atividades 1, 3 e 19, para o caso de ajuste de projetos com aumentos ou
331 reciclagem de uso em edificações existentes, conforme artigo 159-B ou edificações
332 regulares que sejam adquiridos solo criado, somente de pequeno adensamento. Ou seja,
333 aqueles do artigo 4º, § 1º, inciso II. Então, a gente está dizendo que são pequenas
334 metragens e que se consiga regularizar várias edificações que estão irregulares. A gente
335 vê que isso é bom tanto para o proprietário, como para o Município que tem muitas
336 edificações que estão irregulares, geral IPTU e regularização de uma maneira geral. Aí
337 tem uma sugestão no artigo 20, inciso III da minuta, que é esse aqui, que fica alterado o
338 inciso III do artigo 153 da Lei Complementar nº 434, de dezembro de 1999, que fala
339 exatamente... Eu copieei aqui à direita, exatamente ele fala de novo do solo criado de
340 grande adensamento, que poderia na sugestão que vem nessa minuta de poder comprar
341 direto sem licitação, com específico, mas que a gente de novo retira aqui, conforme a
342 gente justificou lá na primeira sugestão, mediante aprovação de EVU. Então, aqui a razão
343 é a mesma, se o projeto não está de acordo com o anexo VI, não é considerado primeiro e
344 segundo grau, não tem porque ele ter que fazer novamente um EVU. E aqui, dentro do
345 próprio artigo 153 da Lei Complementar nº 434, a gente ficou em dúvida, a gente não
346 sabe, mas é uma sugestão para o Município nos ajudar nesse sentido, que teria que criar
347 uma redação nova nesse parágrafo único, senão vai ficar um contraditório. Se o Município
348 aceitar a sugestão de tirar o EVU, esse parágrafo único no Plano Diretor diz que deveria
349 respeitar o anexo XI e o anexo VI disse que tem limite. Então, não teria lógica, está um
350 artigo conectado com os outros e não um dizendo que é possível e o outro negando e
351 ficando difícil a interpretação depois quando quiser aplicar a legislação. Então, aqui é uma
352 sugestão e um pedido de ajuda de vocês. Depois, também no artigo 111, § 5º da Lei
353 Complementar nº 434, a gente está fazendo a sugestão aqui que é a mesma coisa, onde
354 tem a definição do solo criado, do índice de potencial construtivo maior de 1.000 m², até o
355 limite estabelecido pelo anexo VI da lei complementar, mediante apresentação de EVU.
356 Então, é igual, eu só quis dizer aquela coerência de todos os artigos que falam, no
357 instante que a gente está sugerindo a eliminação da apresentação de EVU, que esses três
358 artigos, o 111, o 53-A e aquele primeiro que eu comentei aqui, que é o artigo 4º, parágrafo
359 1º da minuta, devam ser todos organizados e retirados, porque não adianta tirar de um e
360 deixar no outro. Então, basicamente, são essas as sugestões que a gente está fazendo,
361 que se resume praticamente a essa questão do EVU, das contrapartidas no artigo 9, da
362 gente manter os critérios da verba, como o próprio Felisberto comentou aí, que um vai
363 para os seus fundos específicos. E é isso aí, são essas sugestões que a gente
364 desenvolveu junto, conversando alguns itens junto com o SINDUSCON, como o Zago
365 comentou. **Germano Bremm, Presidente e Secretário Municipal de Urbanismo, Meio
366 Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:** Está bem. Obrigado, Conselheiro Saffer, está
367 consignado aqui as suas contribuições. De fato, na concepção inicial haveria essa
368 necessidade de estudo de viabilidade, mas a gente também constata que não
369 necessariamente vai precisar, vai se comprar grande adensamento aquele que é oriundo



370 do Estudo de Viabilidade Urbanística. Em muitas situações não há necessidade, pelo
371 anexo do próprio plano, enfim, que prevê quais as hipóteses de Estudo de Viabilidade
372 Urbanística. Em algumas situações há necessidade de comprar mais do que 1.000 m², o
373 que seria de grande adensamento, mas não teria EVU. Então, ficaria prejudicado se a
374 gente mantivesse a necessidade de EVU, porque, afinal de contas, tu podes usar mais do
375 que 1.000 m², só que pode trazer de transferência de potencial construtivo esse solo
376 criado, ao invés de trazer de transferência de potencial construtivo, do mercado, a gente
377 possibilita que seja pago para o próprio Município comprando solo criado. Então, nesse
378 sentido, a gente entende de fato que tem que ser reavaliado esse ponto com o EVU e
379 retirado para não dar essa implicação prática de problema. Grande parte dos projetos que
380 é aprovado demanda a compra de solo criado no dia a dia. **Sérgio Saffer (Titular),**
381 **Associação Rio-grandense dos Escritórios de Arquitetura - AREA:** Só um comentário,
382 é isso que a Claudete está comentando (chat), eu acho que tu já esclareceste, mas só
383 reforçando, por exemplo, só para ficar mais claro ainda. Se a pessoa fez a compra e pega
384 alguma categoria, por exemplo, começa a ter mais de 400 vagas, que é um projeto que
385 leva EVU, aí, óbvio, que ele vai ter que ter EVU. Então, se ele se classifica ou está na
386 categoria das necessidades de projetos que têm que ter EVU, ele vai ter EVU. Se ele tem
387 a compra dessa forma que o Germano comentou, ele não tem necessidade de EVU. Não
388 sei se é isso, né, Germano? Só para contribuir um pouquinho mais sobre esse assunto.
389 **Germano Bremm, Presidente e Secretário Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e**
390 **Sustentabilidade – SMAMUS:** Isso aí, Saffer, bem nessa linha, não mexe na tabela o que
391 é EVU, o que é de EVU vai ter EVU, o que é projeto vai ter projeto. Então, tem essas duas
392 figuras. Na sequência o Conselheiro Hermes inscrito. **Hermes de Assis Puricelli (Titular),**
393 **Sindicato dos Arquitetos no Estado do Rio Grande do Sul – SAERGS:** Boa noite a
394 todos e todas. Bom, eu queria primeiro dizer, Secretário, que eu não consegui participar da
395 reunião extraordinária, essa de segunda-feira, e para mim é muito difícil essa dinâmica de
396 discussão assim. Não sei os outros conselheiros o que pensam, mas agora esses dados
397 ovos que o Sérgio trouxe, teria que ter um tempo para fazer uma avaliação e discutir eu
398 tenho uma série de dúvidas, mas não estou trazendo porque não entendo essa dinâmica,
399 aí as dúvidas são apresentadas, são esclarecidas e depois fica... Daí alguém decide,
400 quem decide? Na verdade, a participação nossa é muito como ouvintes, né! Então, eu
401 queria falar também na linha dos colegas Rômulo, do Felisberto e falar um pouco sobre a
402 origem do solo criado. Até fazer uma correção, o Zago citou, na verdade, o primeiro evento
403 de solo criado na Prefeitura foi no Governo Colares. Eu não me lembro exatamente o ano
404 da lei, mas entre 86 e 89 foi criado um grupo de trabalho, o Secretário do Planejamento
405 era o Secretário Brochado da Rocha, do PDT na época. O coordenador do grupo era o
406 Moacyr Moojen Marques, que participava eu, o outro Hermes, o Moojen. Eu não consigo
407 lembrar mais quem, mas era uma procuradora, a Maria Helena Fischer, Procuradora do
408 Município, e não me lembro mais quem eram os outros participantes, mas não eram muitos
409 mais, mais uma ou duas pessoas. Essa lei criou o FMDU, que foi a primeira instância do
410 que viria a ser o solo criado, ela foi regulamentada posteriormente. Mas o que eu queria
411 falar é que a origem da ideia é que ele fosse um instrumento realmente urbanístico, mas
412 também um instrumento de arrecadação, para tanto induzir o crescimento em regiões que
413 se pretendia induzir o crescimento, mas também e principalmente para dar um reforço nas
414 habitações de interesse social, criar um fundo extra. E ao longo do tempo foi uma questão
415 de gestão, eu sempre digo, aí eu não estou falando deste governo, nem do passado.
416 Também queria fazer outra constatação, no tempo do Governo Colares, que foi muito



417 complicado na Prefeitura, teve greves homéricas por falta de pagamento, etc. Nós éramos
418 oposição, eu estava no Sindicato dos Arquitetos, nós éramos oposição assim como hoje
419 somos oposição a esse governo. E naquela época nós fomos chamados para participar de
420 grupos de trabalho, ao contrário do que acontece hoje, que vários técnicos são
421 escanteados, como a gente tem recebido denúncias constantes, são mudados de setores,
422 etc. e etc. Mas isso é só... Fecha aspas! Mas o que eu queria falar é que esse instrumento
423 ao longo ao longo do tempo foi sendo desvirtuado, daí como eu sempre digo, assim como
424 a energia atômica pode ser usada para o bem, o melhor que existe de tratamentos, etc., de
425 saúde, e pode ser usada para destruição. Eu sou um defensor do solo criado, mas eu
426 tenho certa desilusão, porque ao longo dos anos ele serviu... Primeiro, é uma caixa-preta
427 isso aí, todo mundo sabe, não é deste governo, não é do passado, não é do retrasado, é
428 uma caixa-preta, ele arrecadou muito dinheiro e ninguém sabe o que foi feito ou pouco se
429 sabe, nunca foi feita uma prestação de contas. A segunda questão é que o solo criado, a
430 ideia inicial era que ele reforçasse aquela parte do orçamento que a Prefeitura destinava à
431 habitação de interesse social e as questões dessa ordem. Aconteceu que esse dinheiro
432 nas prestações de contas, esse dinheiro aparecia como aquele dinheiro que era destinado
433 à habitação de interesse social. Eu não sei se estou me fazendo entender, mas vamos
434 dizer que 5% do orçamento é para habitação de interesse social. Não aumentou isso ao
435 longo dos anos, continua essa mesma verba, em algum momento pode ter aumentado,
436 outro não, mas aconteceu que essa verba substituiu a verba que a Prefeitura deveria
437 destinar à habitação de interesse social. Então, ele não foi um plus, ele tapou um buraco,
438 então, é outra disposição, daí ele vira um instrumento arrecadatário mesmo. Assim como
439 disse o Rômulo, apesar de eu ser um defensor do solo criado, esse instrumento virou um
440 instrumento arrecadatário, houve várias situações em que isso ficou evidente e algumas
441 distorções, porque ele também era para melhorar as condições de projetos etc., e etc. Ele
442 terminou virando um instrumento para basicamente aumentar a altura. Eu não estou aqui
443 fazendo uma contestação de que altura é ruim ou boa, eu gosto de altura, eu subo em
444 escadas, subo em edifícios, eu gosto de altura. Mas o que eu quero dizer é que ele virou
445 um mero instrumento para aumentar a altura dos prédios. Daí tem o discurso do Zago, que
446 aumenta o custo benefício e etc., que é uma questão correta, mas não virou instrumento
447 para qualificar também. Por fim, são essas as observações, eu queria só depois que o
448 senhor pudesse esclarecer como que é a dinâmica desta discussão. De novo eu vou
449 insistir, eu não sei... De novo vou dizer, como pensam e como agem os outros
450 conselheiros, mas essas discussões no meio de uma pandemia que faz uma reunião
451 assim, daí faz outra em seguida, dois dias antes convoca, as pessoas têm suas atividades
452 também, vem um monte de assunto, de repente tu tens dois dias, em uma semana dar uma
453 resposta. Isso aqui é matéria que precisa se estudar para poder se fazer observações, eu
454 tenho várias observações pequenas que eu vou deixar para outro momento se houver.
455 Obrigado. **Germano Bremm, Presidente e Secretário Municipal de Urbanismo, Meio
456 Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:** Obrigado, Conselheiro Hermes, pela
457 contribuição. Lembrando que a discussão segue o rito que a gente indicou quando da
458 apresentação, foi remetido o processo, a minuta aos conselheiros na convocação de sexta-
459 feira, dia 16, né! Nós debatemos o assunto na reunião de terça, no dia 2º, e programamos
460 a continuidade da reunião nesta do dia 29. Antes disso ainda promovemos no dia 26 uma
461 reunião ilustrativa, especial, que está disponível no YouTube para esclarecimento de todos
462 os pontos. A ideia, a concepção é que a proposta seja trazida ao Conselho, debatida,
463 criticada, que seja sugerida modificações e que a gente possa, então, na audiência



464 pública, que vai ser realizada no dia... A gente tem audiência pública previamente
465 marcada, dia 2 de setembro. Só vamos confirmar depois o dia 2 de setembro, que a gente
466 possa fazer também a discussão junto à comunidade como um todo, depois enviar a
467 proposta para a Câmara de Vereadores. Lembrando que no processo do Conselho não é
468 um processo distribuído para ser deliberado por este Conselho. Naturalmente, é uma
469 prerrogativa do chefe do Poder Executivo enviar projeto de lei à Câmara de Vereadores,
470 mas antes do chefe do Poder Executivo enviar o projeto de lei à Câmara de Vereadores, é
471 importante que se faça. Em havendo o entendimento, como foi consagrado o acordo que
472 fizemos no Ministério Público, de que se trata de uma lei que tem a necessidade de
473 discussão prévia antes da formação, do envio para a proposta para a Câmara de
474 Vereadores. Na sequência o Conselheiro Gomes. **Luiz Antônio Marques Gomes**
475 **(Titular), Região de Gestão de Planejamento Seis – RGP. 6:** Boa noite, Presidente. Boa
476 noite, colegas conselheiros. São vários aspectos em que está sendo feita a discussão. Eu
477 queria fazer algum comentário, primeiro comentário, a prática da compra, digamos assim,
478 de índice, ela tem uma previsão no planejamento geral, tanto que quando você tira uma
479 DM de qualquer endereço da Cidade você vai ter lá, por exemplo: índice da Avenida
480 Princesa Isabel, 795; índice de aproveitamento 1.9; índice máximo 3.0. Ou seja, está
481 determinado, está dado o espaço para eu comprar mais direito de construir. Vou ter que
482 submeter a uma série de questões, se o meu imóvel comporta, se o meu imóvel tem
483 testada para isso, tem largura para isso, para obedecer os recuos, que os recuos é uma
484 legislação determinada, criteriosa e tal. Essas condições do imóvel vão estabelecer.
485 Então, existe essa previsão, isso está colocado no nosso Plano Diretor. Outro aspecto
486 interessante, quando nós fizemos a discussão em 2017, que nós criamos a comissão e
487 discutimos longamente a questão do solo criado, nós saímos caçando fantasmas, nós
488 queríamos saber por que a Prefeitura tinha um valor para cobrar e outro valor para pagar.
489 Acabamos desmistificando isso e descobrimos que tinha um grupo muito sério dentro da
490 Secretaria de Planejamento, que fazia, na verdade, fazia e faz a avaliação do m² de área
491 na Cidade, em qualquer lugar, em qualquer terreno. Isso é um dos elementos que vão
492 compor a fórmula que vai dar o valor do solo criado e os outros elementos que foram se
493 criando. Na época, então, nós sugerimos no grupo que estava faltando, nós concluímos
494 que estava faltando um elemento de planejamento nessa manutenção desses valores e
495 sugerimos alguma coisa, que apareceu na lei agora, que é o instrumento de planejamento,
496 esse fator de planejamento. O fator de planejamento não foi usado ainda. O fator de
497 planejamento quando for usado e acredito que deve ser regido, inclusive, como instância
498 de aprovação o Conselho do Plano Diretor proposto pelos técnicos da Prefeitura,
499 elaborado pelos técnicos. O grande campo de discussão vai ser dentro do Conselho do
500 Plano Diretor. O fator de planejamento vai nos colocar aquela situação, digamos assim, de
501 incentivo à construção a determinada área para uma otimização, digamos assim, de
502 infraestrutura por interesse estratégico do ponto de vista urbanístico ou o contrário, como
503 fator de inibição dentro daquelas margens que poderão subir o valor, além do preço que
504 normalmente seria feito pela metodologia existente hoje do valor do m² e a fórmula tal, tal e
505 tal que entraria mais nesse elemento. Então, essas coisas assim, que ao longo dos anos
506 foram sendo alteradas, a principal alteração e o maior desvio que eu acredito que houve,
507 quando se teve a origem e que se começou a criar a estrutura, e Porto Alegre pioneira com
508 a questão do solo criado, ele era tutelado, digamos assim, produzidos, dominado pela
509 Secretaria Municipal do Planejamento. Isso era muito importante. O Hermes, nosso colega
510 que está aí participou, outra figura que teve, digamos assim, uma grande participação, que



511 foi referência inclusive em governos, o outro Hermes, que não está mais nem no nosso
512 meio, faleceu ano passado, foram pessoas que determinaram, mais ou menos delinearam
513 o que seria o solo criado e as coisas foram se transformando. Qual foi o primeiro baque
514 que se deu? Quando se tira o poder do solo criado da Secretaria de Planejamento e passa
515 para a Fazenda, porque aí tu passas para essa coisa que vários colegas aí conversaram
516 de transformar em um instrumento de aumento do caixa da Prefeitura, que é o sonho de
517 qualquer Secretário da Fazenda. Era, não sei se o governo atual vai mudar, tenho dúvidas,
518 mas essas coisas foram deformando. Eu acho importante nesta discussão que essas
519 coisas estão na mesa do Conselho do Plano Diretor de Porto Alegre. Bem ou mal nós
520 estamos na primeira, segunda discussão, vamos para uma terceira discussão ainda dentro
521 de um processo que vai lá para uma audiência pública. Isso é uma novidade de certa
522 forma para incrementar todas essas discussões e a gente chegar a um ponto realmente
523 que vá qualificar e que vá definir. Essas outras questões, para onde vai o dinheiro, que é
524 um fundo daqui e dali, também nunca foi tão discutido abertamente. Agora, com certeza,
525 vai ter e vai ficar claro, até porque está sendo discutido dentro do Conselho e o Conselho
526 é amplo, são todas as áreas envolvidas e me parece que tem um governo mais sensível
527 hoje no sentido de respeitar o fundo da finalidade desses recursos. Uma última coisa que
528 eu quero dizer da vida prática da construção em Porto Alegre, vocês não tem ideia, quem
529 não é da área, do quanto foi e é maravilhoso para um arquiteto poder ir lá na Prefeitura e
530 comprar 38 m², ou que sejam 90, ou que sejam 120. Imagina, a maioria da produção em
531 Porto Alegre, não de m², mas de escritórios, é de pequenas construções que precisam
532 daquele pedacinho mais de área, que não vai botar um pavimento de um edifício, não está
533 precisando de 780.000 m², mas está precisando de 62, aí pode chegar na mesa, propor o
534 seu projeto e vai ter isso aí. É um instrumento fantástico para todo mundo de certa forma.
535 Se fizer a justiça dos valores, para onde vai, deixar muito claro, com transparência para
536 onde vai esse fundo, maravilhoso. A gente sair lá dos 100 m, que era 80, se eu não me
537 engano, o máximo e chegar hoje sem limite para comprar no balcão, sem jogar esse valor
538 maior de compra, essa quantidade maior de compra para outro mercado especulativo,
539 ficando conosco mesmo, negociando direto com a Prefeitura pelo valor determinado pela
540 metodologia que está se trabalhando hoje ou outro que vier, isso é fantástico. Nós
541 eliminamos de certa forma estamos eliminando, estamos a eliminar mais um explorador do
542 campo imobiliário para fazer uso direto na aquisição. E uma última provocação, o Rômulo
543 vai gostar. A pergunta é a seguinte: é mais caro ou é mais barato comprar solo criado ou
544 comprar o terreno do vizinho? Nós na comissão chegamos a um valor sobre isso aí, mas
545 em outra ocasião eu respondo com mais tempo. Está bom? Obrigado! **Germano Bremm,**
546 **Presidente e Secretário Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade –**
547 **SMAMUS:** Obrigado, Conselheiro Gomes, pela contribuição, o histórico ao debate, muito
548 bem vindo. Na sequência a Conselheira Maristela está inscrita. **Maristela Maffei (Titular),**
549 **Região de Gestão de Planejamento Sete – RGP. 7:** Boa noite, Secretário. Boa noite,
550 conselheiros e conselheiras. Observando as falas, com certeza não tenho uma
551 contribuição técnica a altura dos conhecimentos, que independente da visão que se tem
552 de planejamento oportuniza esse espaço de aprendizagem. Eu digo que enquanto
553 vereadora de Porto Alegre, que participei em 99, depois na próxima revisão também, este
554 momento aqui está sendo muito rico. Apesar de que na pandemia, apesar de não termos
555 um espaço como gostaríamos de aprofundar, mas ouvindo os entendimentos fica muito
556 claro que esse divisor de diferenças de ideias, de opiniões que congregam na questão da
557 construção dos instrumentos como o solo criado. Eu lembro, quero trazer à tona aqui dois



558 vereadores que foram importantes nessa discussão na Câmara de Vereadores, que é o
559 Vereador Lauro Hagemann e o Vereador (Inaudível), que tiveram um papel fundamental,
560 por sinal o Vereador (Inaudível) era aqui da região onde eu estou representando neste
561 momento. E também da UFRGS, ele era funcionário da Unidade Federal, que aliás a
562 Universidade Federal, é importante que se diga, além dessa questão, teve sempre
563 relevante importância em todas essas discussões que nós temos, tanto na questão da
564 revisão do Plano Diretor, quanto da própria questão do solo criado, a questão do Estatuto
565 da Cidade, esse instrumento tão importante, que muitas vezes viajamos para Brasília, para
566 São Paulo, onde tínhamos longas e longas discussões sobre esse projeto. Eu lembro
567 muito bem do projeto construído em São Paulo, que originou muito, não deixando de levar
568 em consideração quais são as realidades locais, mas que Porto Alegre, entre aspas, faz
569 (Inaudível/interferência no áudio) um pouco da expertise do centro do país para trazer aqui
570 para nós. Foi muito importante nesse sentido, né! E o que posso contribuir é muito mais no
571 sentido de, primeiro, não existe neutralidade em uma visão de gestão, a gente sabe disso.
572 E também a diferença que existe hoje na questão da representação, com todo respeito, é
573 claro, da Universidade Federal em relação àquela época e a contribuição que ela nos
574 trouxe para a Cidade. Independente do ponto de vista todos são contribuições importantes,
575 não é porque não é o meu ponto de vista que não tem importância para a nossa cidade ou
576 para a atual gestão da Prefeitura, né! Preocupa-me muito... Aliás, Secretário, estou
577 fazendo aqui um dicionário para os próximos conselheiros que virão ao menos da nossa
578 região, com as siglas das palavras, do conteúdo, do que significa para ajudar, para que as
579 pessoas não entrem cruas. Mesmo com toda a expertise que eu trago da minha
580 experiência estando quase quatro mandatos de vereadora, tive muitas dificuldades, né! E
581 até porque às vezes nesse ambiente que nós estamos vivendo, essas belas retóricas
582 fundamentais nos distanciando cada vez mais da realidade, até mesmo pela falta de
583 participação. E aí não é... A gente não considera uma participação rebaixada, eu estou
584 dizendo da participação mesmo popular, do aprendizado que o técnico pode ter e o
585 técnico-político também pode ter, assim como as pessoas que vêm das suas bases de
586 origem também tem que ter a grandeza de ouvir e aprender. Então, encerrando a minha
587 fala, gostaria de deixar claro que essa questão desse grupo de estudo é fundamental, essa
588 comissão que está sendo proposta é fundamental, porque quando vai para a Câmara de
589 Vereadores nós sabemos que os interesses são muito maiores, né. Então, eu acho que
590 nós temos um papel fundamental nesse momento de podermos cumprir um papel que a
591 cidade deixa por visões de gestão de Prefeitura, em relação àquilo que vai ser benefício,
592 tanto para as questões chamadas menores, que é o investimento social, né! Que para
593 alguns é apenas para inglês ver, mas também para a própria questão imobiliária da nossa
594 Cidade. Então, era isso e obrigada. **Germano Bremm, Presidente e Secretário Municipal
595 de Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:** Obrigado, Conselheira
596 Maristela, pela sua contribuição ao tema. Sem dúvida, o debate, a discussão, as visões
597 distintas amadurecem a nossa convicção acerca do assunto, que às vezes não
598 conhecemos, às vezes conhecemos um pouco, temos uma visão, mas é sempre muito
599 salutar o debate, as críticas, contribuições. Isso nos amadurece sempre em relação aos
600 temas. Eu acho que o Conselho tem sido um foro muito rico, com debates importantes que
601 a gente tem trazido. Eu sempre comento isso, a oportunidade da gente fazer também as
602 reuniões online, de estar ao vivo e disponíveis no YouTube. Quanta coisa a gente tem
603 conseguido esclarecer e demonstrar, dar mais transparência ao processo, que a gente
604 conseguiu dar grandes passos aí, no sentido da participação, da transparência de uma



605 forma geral. Este Conselho está muito forte, atuante e muito bem falado, objeto de muitos
606 comentários positivos em todo o governo, porque de fato é um governo atuante na Cidade.
607 Na sequência a gente tem o Conselheiro Rafael Passos. **Rafael Pavan dos Passos (2º**
608 **Suplente), Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB/RS:** Boa noite. Eu cheguei um
609 pouquinho do adiantado da hora e no decorrer da reunião. Então, talvez haja alguns
610 aspectos que eu não pude escutar de outros conselheiros, colegas, mas eu queria fazer
611 antes de alguns comentários e algumas considerações, além daquelas que já fiz, um
612 preâmbulo assim. Pelo que eu entendi, desculpa, Professor Rômulo, se eu estou
613 justamente talvez fazendo o contrário ou manifestando o contrário, mas pelo que entendi o
614 Professor Rômulo fez uma manifestação quanto à própria natureza do solo criado como
615 instrumento urbanístico e talvez questionando o uso desse instrumento, né! De alguma
616 maneira eu não sou, necessariamente, contrário, eu acho que, por exemplo, o Gomes traz
617 um aspecto, mas também a gente não pode pegar pela questão do ajuste, de pequenos
618 ajustes e fazer – Não, já que pode nós vamos usar para qualquer! É um instrumento criado
619 na França, nos anos 70, se eu não me engano, e o município onde tudo nasceu não já não
620 utiliza mais. O nosso Ex-Presidente Nacional do IAB, o Sérgio Magalhães, urbanista
621 reconhecido, Professor da UFRJ e foi Secretário de Desenvolvimento Urbano do Rio de
622 Janeiro, coordenador de Favela Bairro, um dos projetos importantes nos anos 90, ele é um
623 crítico e extremamente contrário ao uso desse instrumento. Eu não chego a tanto, mas eu
624 acho que a gente precisa sim discipliná-lo de uma maneira um pouco mais adequada do
625 que essa lei traz. Além disso, assim como o contexto e aí chegando ao rincão, a gente tem
626 um histórico que ainda não está adequado de não termos o devido monitoramento que
627 capacite o próprio município para tomar as decisões. E aí eu vou a um aspecto primeiro,
628 que é a questão da retirada da licitação, como foi manifestado aqui pelo Secretário,
629 sobretudo, de que isso impediria ou evitaria a especulação através do instrumento. Eu
630 diria que sim, isso é o lado positivo, mas há dois aspectos negativos, um é a redução do
631 potencial de arrecadação, que esse para mim não é o aspecto mais importante, mas o
632 segundo aspecto para mim é muito mais importante, para o IAB. Nós não tivemos ainda a
633 possibilidade de fazer um debate ampliado, porque esse projeto de lei tem diferenças em
634 relação a 850, mas, de qualquer maneira, a gente questiona a lei e a questão da isenção
635 da licitação por um aspecto. Assim como é um dos incisos, ele está lá nos incisos do fator
636 de planejamento, que é o papel do poder público de induzir ou restringir a expansão.
637 Queremos induzir para cá, para lá queremos restringir, mas ao criar o fator, isso é muito
638 importante, mas ele não necessariamente restringe, ele só diz ao mercado – Se vocês
639 quiserem fazer vão ter que pagar mais. Ninguém está dizendo que não pode. Então, qual é
640 a natureza e o conceito geral desse projeto de lei? Diz assim, o poder público não vai mais
641 através de um leilão vender solo criado lá, aqui ou acolá, comprem como quiserem. E com
642 isso o poder público abre mão do papel de indutor do desenvolver da Cidade e de
643 coordenar esse desenvolvimento da cidade. E quando a gente abre mão e diz assim – Fica
644 livre ao mercado... Eu não estou aqui fazendo crítica ao mercado, não é isso. Só que o
645 mercado dessa fora fica imprevisível ao próprio poder público. E ao ficar imprevisível ao
646 próprio poder público ele onera o poder público e onera a cidade. Por quê? Porque o
647 poder público já é incapaz de dizer assim – Olha, nós vamos investir aqui! Ah, não, mas
648 nós não sabemos se o mercado... Mas o mercado resolve investir lá e não aqui. E aí como
649 é que se coordena esse desenvolvimento? Então, na verdade, está se abrindo mão de um
650 instrumento que tem essa capacidade de induzir para transformá-lo em um mero
651 instrumento complementar ao geral da lei de uso e ocupação. Olha, pode fazer onde



652 quiser, mas não tem nenhuma capacidade de induzir esse desenvolvimento. Isso é grave.
653 Outro aspecto que para mim é central nessa lei, que é a questão das contrapartidas. A
654 questão das contrapartidas e não mais aquisição, ela também retira a capacidade de
655 investimento do Município. A não ser que o Município estabeleça e na lei nada diz que
656 haverá uma matriz de contrapartidas, as contrapartidas têm levado o Município,
657 impreterivelmente, a termos uma cidade, que a gente tem visto uma cidade que é uma
658 colcha de retalhos, de fragmentos. Então, por exemplo, o empreendimento tal vai construir
659 tantos metros de ciclovia, aí constrói aqueles tantos metros de ciclovia e depois tem um
660 IAC de ciclovia até que outro empreendimento desconstrua, porque o poder público abriu
661 mão desse papel de investidor. Ele disse – Não, nós vamos investir conforme as
662 contrapartidas. Essa forma que essa lei está estabelecendo vai agravar esse problema de
663 fragmentação desse investimento na urbanização da cidade. E, sobretudo, eu já manifestei
664 aqui que o que temos visto são casos em que as contrapartidas têm se tornado menos
665 contrapartidas aos impactos daquele empreendimento e subverte a própria ideia, que é a
666 justa distribuição dos ônus e dos bônus da urbanização, para fomentar investimentos
667 próximos aos empreendimentos que vão qualificar o investimento. Ou seja, é um ganha-
668 ganha, mas não é um ganha-ganha para a Cidade, é um ganha-ganha para o
669 empreendimento. É o caso, por exemplo, das alterações que foram feitas em relação ao
670 Golden Lake, as contrapartidas do Golden Lake. E tem outro aspecto, quando entramos
671 em EVU, essa forma das contrapartidas... E aí é mais uma pergunta que eu gostaria e que
672 talvez pudesse ser respondida, como serão diferenciadas as contrapartidas que advêm do
673 próprio impacto do empreendimento, aqueles que vêm quando se aprova um EVU – Olha,
674 segundo os impactos nós precisamos de tais e tais contrapartidas. Nas contrapartidas que
675 advirão da compra do solo criado. Como se diferenciar isso? Cria aí uma zona gris onde a
676 gente não sabe o que é contrapartida de A ou B e daqui a pouco está se favorecendo o
677 empreendimento em detrimento de um favorecimento do interesse público. Por último,
678 gostaria de comentar dois aspectos que foram as propostas trazidas pelo Conselheiro
679 Saffer. Eu entendo que ao se retirar a necessidade de EVU do grande adensamento, ele
680 retira o próprio grande adensamento como um critério, ou seja, uma condição para que
681 haja um EVU, ou seja, a própria compra de um grande adensamento, ele se agrega aos
682 demais para que se adquira 1.000 m². É completamente diferente de m² de ajuste.
683 Tranquilo, isso aí não tem grandes impactos. Agora, 1.000 m² em um empreendimento
684 qualquer que seja do dia a dia, a não ser que seja algo muito excepcional, no somatório
685 ele várias agregar e precisa de um estudo mais detalhado, sobre tudo no contexto que eu
686 coloquei lá no início de que nós não temos o devido monitoramento. A questão das áreas
687 a mais, do já existente, eu entendo, Saffer, e como arquiteto eu entendo a preocupação
688 que tu trazés, a gente se depara de fato com isso, mas o que diz ali não é que não se
689 possa resolver essas questões quando haja essa reciclagem, mas se houver esse
690 acréscimo ele precisa adquirir mais solo criado. Não é que vai impossibilitar, não, não
691 impossibilita, mas precisa comprar mais área. Ou seja, quando nós modificarmos um
692 apartamento de um zelador, que é a área não adensável, queremos transformar em área
693 adensável e não é só o problema de transformar de não adensável para adensável, mas
694 nós estamos pegando uma unidade que já está ociosa, porque concordo, o zelador já é
695 uma atividade em extinção, para transformá-los em famílias e essas famílias moradoras ali
696 usam da infraestrutura. Então, elas têm um impacto e esse impacto deve ter seu valor
697 retornado ao Município. Então, eu entendo e acho que a gente pode debater melhor, mas
698 a gente precisa definir muito claramente quais desses aspectos que poderiam ser também



699 objeto dessa isenção. Para concluir, eu me preocupo e reitero aqui o conteúdo do artigo
700 que traz a questão da possibilidade de adquirir sistema para expansão urbana. Eu entendo
701 e reforço, já conversei, até gostaria de ouvir a própria Procuradoria do Município, de que
702 não se enquadra uma atividade meio, porque declara ali o inciso da expansão, o inciso do
703 Estatuto da Cidade, que trata da expansão e etc. Não entendo que uma atividade meio,
704 que é o software, possa ser financiada... Uma atividade meio para a coordenação dessa
705 expansão, possa ser financiada pelos recursos da outorga onerosa, não é siso que o
706 Estatuto da Cidade prevê. Se nós entendermos que pode uma atividade meio, que é esse
707 sistema de gestão, daqui a pouco nós podemos dizer assim – Não, veja bem, nós
708 podemos pagar o pessoal, os recursos humanos que vêm trabalhando em relação à
709 expansão urbana da Cidade. Daqui a pouco nós estamos pagando salário de servidores
710 que trabalham com o desenvolvimento urbano e com o dinheiro da outorga onerosa. Vejam
711 bem, é a atividade meio para resolver o problema da expansão, para tratar da expansão
712 urbana da Cidade. Então, parece que é uma questão, gostaria de um melhor
713 esclarecimento, talvez até de uma nota técnica por escrito para compreender se de fato há
714 esse enquadramento no artigo 26. Aí até ressalto, não tenho nem que me preocupar, estou
715 alertando aqui, eu me preocuparia muito mais se eu fosse um gestor público, porque isso
716 pode levar, se me ocorrer, não só a lei, mas se for aplicada a lei, pode levar a um
717 questionamento que vai às vias de uma improbidade administrativa. Então, é um alerta e
718 uma preocupação. É isso que eu teria a contribuir, em tempo hábil nós vamos levar ainda
719 por escrito essas e outras contribuições, porque ainda não pudemos fazer um debate mais
720 amplo junto aos conselheiros do IAB. **Germano Bremm, Presidente e Secretário**
721 **Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:** Está bem!
722 Obrigado, Conselheiro Rafael Passos, pelas contribuições. De uma forma geral, tentando
723 responder alguns pontos levantados pelo conselheiro, especialmente com relação á
724 retirada do procedimento licitatório, previsto no Plano Diretor. Na nossa compreensão ele
725 se choca com um dos objetivos previstos na própria lei, no artigo 1º da própria lei, que
726 traz... Vou localizar aqui. Artigo 1º, inciso I da própria lei, quando ele trata como objetivo
727 geral utilizar a plena infraestrutura urbana disponível, permitindo assim a densificação
728 populacional em regiões da cidade melhor atendidas com rede de serviço, saneamento e
729 equipamento público. Uma vez que esteja vinculado ao projeto, parece-me, naturalmente,
730 essa discussão da outorga onerosa provoca vários debates e visões diferentes. Aí a gente
731 vai pesquisar na doutrina também, tem várias posições e entendimentos diversos, a gente
732 tem que respeitar todos os entendimentos e estamos aqui fazendo uma proposta para
733 tentar positivar em lei, porque a partir da positivação em lei, naturalmente, o que está
734 previsto em lei não vai o gestor sofrer ou responder por improbidade administrativa,
735 porque a lei prevê esse dispositivo. Então, por mais que tenha alguma discussão diversa,
736 ali já respondendo um pouquinho lá do enquadramento com relação à questão da
737 improbidade administrativa. Voltando na questão da licitação, na nossa proposta, em
738 sendo vinculado ao projeto arquitetônico da edificação, ele atende e se vincula muito ao
739 objetivo que é melhor distribuível, vamos dizer assim, à ocupação, onde tem infraestrutura
740 existente. Tem um custo público com equipamentos, com serviços que são de
741 manutenção, de iluminação pública, de lixo, enfim, o poder público tem um custo a partir
742 daqueles equipamentos que são adotados no local. Esse custo, a partir desse
743 adensamento que se tem naquele local, é melhor distribuído, essa é a lógica. E se existe
744 uma possibilidade de compra de solo criado vinculado ao projeto, existe um critério
745 isonômico de compra, a ideia, né! E o próprio objetivo é que a gente utilize todo o



746 potencial construtivo daquela região pensada de apoio com a infraestrutura existente. O
747 conceito é que se use todo aquele potencial construtivo. Então, tu crias uma regra
748 vinculada ao projeto conforme a Cidade vai acontecer, os empreendimentos vão acontecer
749 naquele território por um critério isonômico, de ordem cronológica de requerimentos, que
750 vão utilizando aquele potencial construtivo até o seu esgotamento. Esgotou, tem o
751 monitoramento feito pelo sistema, o MPC, que é publicado semestralmente o estoque, a
752 partir do esgotamento sempre é atualizado o valor. Então, tu tens uma regra isonômica a
753 partir de uma ordem de que a cidade vai acontecendo, vai se comprando até zerar esse
754 estoque. Na minha humilde compreensão, parece que lógica que mais atende esse
755 objetivo. Infelizmente, por haver diversas compreensões e entendimentos de forças
756 diferentes, quando se configurou em algum momento e se positivou em legislação lá atrás
757 se tinha esse conceito um pouco mais financeiro do solo criado, que a gente tenta
758 devolver como instrumento urbanístico, de planejamento, que me parece ser o conceito lá
759 da concepção. E em função disso, lá atrás, por decisões tomadas se configurou um
760 formato de que deveria esse solo criado ser vendido e comprado antecipadamente, né! Em
761 um leilão para ser usado oportunamente, quando tiver um projeto a ser desenvolvido. Na
762 minha compreensão, tenho clareza que é equivocado isso de ter que comprar
763 antecipadamente, em um leilão tu guardares, vender para terceiros. Tu geras o mercado
764 corrigido. Parece que está mais vinculado, é mais urbanístico quando ele está relacionado
765 a um projeto. Bom, eu tenho um “x” que eu preciso comprar. Então, eu vou lá e pago ao
766 poder público. E entrando um pouquinho no tema da questão das contrapartidas, mais
767 pela experiência que tenho aqui dentro da administração, infelizmente, ver a gestão
768 equivocada pela complexidade, imagino que seja da gestão desses fundos, infelizmente,
769 todo o recurso que foi colocado, por exemplo, no Fundo da Habitação de Interesse Social,
770 não se gastou. Ao longo desses anos foi entrando esse recurso e o poder público teve
771 dificuldade de gastar e desenvolver projetos para o objetivo de produção de habitação de
772 interesse social, por exemplo. Então, se tem muita dificuldade com a gerência e com o
773 gasto da questão dos fundos. E nos pareceu mais adequado que a gente utilizasse
774 aquele... E aí fazendo a leitura do próprio Estatuto da Cidade, aquilo que prevê o próprio
775 Estatuto da Cidade, que ele fala na possibilidade de contrapartidas. E pela nossa
776 experiência é mais adequado, mais célere o retorno, mais positivo para a administração,
777 para a Cidade, que a gente transforme isso em contrapartida, que daí tu criarias uma
778 lógica que os próprios empreendimentos que tem que comprar, o valor é tabelado, é fixo, é
779 publicado. Então, ao invés de pagar para o poder público, que os próprios
780 empreendimentos vão equacionando e vão transformando a Cidade, vão resolvendo os
781 problemas da Cidade por meio da contrapartida e, por exemplo, produção de habitação de
782 interesse social, né! Ao invés de entrar para o fundo, para o poder público fazer a licitação
783 e fazer a obra para habitação, que possa talvez alguns empreendimentos produzirem
784 habitação, fazer a construção, entregar apartamentos para habitação de interesse social.
785 E no parece uma lógica, a gente vem debatendo aqui internamente muito isso, é uma
786 lógica muito mais assertiva para retornar ao real objetivo do solo criado. Então, foi nesse
787 sentido que a gente crie positivo na lei essa possibilidade de transformar, naturalmente,
788 respeitando, as contrapartidas, toda aquela regra taxativa prevista no Estatuto da Cidade.
789 E uma dessas regras prevista no Estatuto da Cidade é o ordenamento e direcionamento
790 da expansão urbana. Então, é nesse sentido, e falando em ordenamento e direcionamento
791 da expansão urbana que a gente positiva na lei, para não ter questionamento em relação à
792 interpretação, vai para a lei a possibilidade de tu investires em tecnologias e inteligência



793 que viabilizem isso, porque, infelizmente, vocês vivem isso. A nossa dificuldade às vezes
794 de dar transparência, de fortalecer as questões de planejamento urbano da cidade, de
795 organizar as questões de contrapartida, a gente sabe o quão dificultoso isso é, porque,
796 infelizmente, o orçamento público acaba que sempre priorizando na definição da lei
797 orçamentária a saúde, a educação, às vezes o planejamento urbano nunca tem vez.
798 Naturalmente, é prioridade a saúde, a educação, a segurança, mas com o pensamento
799 estratégico da Cidade não se consegue viabilizar nos orçamentos públicos. Os órgãos, as
800 secretarias responsáveis até colocam, mas chegam nos momentos de definição, o
801 orçamento é sempre apertado, pequeno, são retirados esses valores que seriam para a
802 estratégia do futuro da cidade. Investindo em tecnologia, que hoje nos dá... Como é bom,
803 como é positivo para o planejamento urbano a gente ter dados para gerar indicadores,
804 para discutir as propostas, revisar o Plano Diretor. Como seria bom se a gente soubesse
805 exatamente a área construída, o que aconteceu, para onde cresceu a cidade, qual é a
806 tipologia do comércio, do serviço, se é residencial, é Minha Casa Minha Vida. Isso são
807 dados básicos que a gente deveria ter organizado para chegar a um debate de revisão de
808 Plano Diretor e a gente com transparência colocar essas informações e até, previamente,
809 à discussão do Plano Diretor, a gente ter e não precisar contratar isso, como a gente está
810 fazendo agora, como a gente tem alguma dificuldade com dados, a gente contrata
811 empresas, consultorias para buscarem, captarem esses dados e aí trazer para apresentar.
812 Então, é nesse escopo, com a maior da boa vontade, eu peço muito isso, este é um ponto
813 muito importante assim, de alguém que acredita no planejamento urbano, que tem
814 estudado há alguns anos essa matéria. Eu sou um apaixonado, assim com o nosso time. E
815 esse é um ponto, Conselheiro Rafael, que é bem estratégico mesmo, para a gente deixar,
816 permitir que esses empreendimentos que comprou solo criado de forma rotineira, tem
817 muitos valores que entram, que possa voltar para a tecnologia, para a gente estruturar, por
818 exemplo, uma plataforma de planejamento urbano, que organize o dados da cidade como
819 um todo, os dados de infraestrutura, os dados de contrapartidas para compartilhar, os
820 dados de estoque, os dados fazendários. Enfim, são diversos dados e georeferenciados
821 para produzir uma decisão mais acertada, mais rápida, com conteúdo, com informações,
822 para que consiga, por exemplo, uma plataforma de planejamento urbano fazer a
823 verificação com relação à insolação. Quando tem um projeto especial de impacto urbano,
824 que é trazido aqui para o Conselho, que a gente consiga modelar isso, questões e critérios
825 de insolação, de ventilação, que são importantes para as tomadas de decisão. Então, é
826 nesse cenário que a gente propõe a criação desse modelo e pontua na lei realmente essa
827 possibilidade, para ter clareza de que estamos na fazendo a coisa certa, porque vai estar
828 positivado em lei, para que a gente depois não seja responsabilizado. Se tiver algum
829 questionamento nós vamos apontar, nós vamos defender com clareza, tem a previsto da
830 lei e a gente está investindo de fato um pouquinho mais no Penso. A gente trabalha muito
831 na ponta, no sentido de enxugar gelo e não conseguimos terminar, porque sempre é maior
832 a demanda, a deficiência da estrutura de equipamentos, é muito grande e a gente não
833 consegue. A gente deixa talvez de investir um pouquinho no Penso, no planejamento, que
834 resolveria esses problemas, talvez na ponta, no dia a dia, na aplicação. Então, foi nesse
835 escopo que a gente criou essa possibilidade da Lei nº 850, estamos repetindo na nova
836 proposta e esclarecendo melhor um pouco esse ponto para que não haja dúvida da nossa
837 iniciativa, da nossa boa vontade de tentar construir melhorias que voltem para o Penso,
838 para a estratégia de planejamento urbano, para o futuro da Cidade. Planejamento urbano
839 atinge e beneficia todas as contas do desenvolvimento social, o econômico, com



840 estratégia, com planejamento urbano a gente consegue resolver muitas coisas e muitas
841 deficiências da nossa Cidade. Então, é nesse sentido que eu também esclareço um ponto
842 que o senhor traz com relação à mitigação, que poderia haver uma confusão entre
843 mitigação e o solo criado. Naturalmente, a mitigação tem um conceito definido em decreto
844 e regulamento do próprio Município, que está vinculado ao impacto negativo que o
845 empreendimento causa ao meio ambiente. Tem bastante doutrina explicitando do que se
846 trata a questão da mitigação e não sendo mitigável entra a possibilidade de compensação
847 e isso vem nos estudos que por muitas vezes são solicitados ou às vezes pode vir do
848 estudo de impacto ambiental, no estudo de mobilidade ou até identificado pelo poder
849 público. Isso é diferente e é uma obrigação que é imposta ao empreendimento a partir
850 desse impacto negativo que ele causa, diferente do solo criado, que é um valor fixo,
851 determinado em tabela, de valores previamente aprovados por este Conselho, que são
852 publicados e a partir da quantidade de potencial construtivo que o empreendimento vai
853 utilizar. Então, calcula-se um valor fixo e a partir desse valor fixo se transformaria em
854 contrapartida, em obras, mas no rol taxativo previsto no Estatuto da Cidade. Então, a gente
855 tem essa clareza conceitual e até tem regramentos diferentes para esses casos e que a
856 gente tem tranquilidade de que não vai haver essa mistura entre conceitos. Então, de
857 forma geral eu tentei trazer aqui os pontos que o senhor levantou, para tentar ajudar um
858 pouquinho a contribuir na discussão, mas compreendo que o debate às vezes tem visões
859 distintas na doutrina, nós vamos ver várias visões e debates acerca do tema. Depois o
860 Conselheiro Emerson e por último a Conselheira Patrícia. **Emerson Gonçalves dos Santos (Titular), Temática de Habitação, Organização da Cidade, Desenvolvimento Urbano e Ambiental – OP-HOCDDUA:** Boa noite, Secretário. Boa noite, conselheiros. Em relação às sugestões e discussões, até que ponto elas vão se tornar propostas de emenda na minuta, no projeto de lei do executivo? Essa discussão é superimportante, o debate está enriquecendo a legislação e todos estão de parabéns por esse ponto. Pelo que eu entendi o Conselho é consultivo nesse assunto, que já é um avanço. Em anos atrás não havia essa prerrogativa de discutir, não tinha uma transparência também dos objetos. A própria Lei nº 850/2019 não foi discutida no CDMUA. Na questão também das sugestões, elas vão ser votadas pelo Conselho? Serão aprovadas pelo Conselho? Como vai se dar isso? São sugestões que vão servir somente para a discussão ou vão ser aproveitadas na minuta? E quero também enfatizar aqui a questão dos recursos que vão para os fundos. A Fazenda tem um respeito de dirigir esses recursos especificamente para os fundos, para atender habitação de interesse social, a infraestrutura da cidade, que daí não tem graça a gente pegar e fazer todo um trabalho, principalmente o pessoal que trabalha na habitação de interesse social, o DEMHAB, e a Fazenda utilizar para outros fins. Parabéns a todos pelas contribuições e debate. Valeu! **Germano Bremm, Presidente e Secretário Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:** Obrigado, Conselheiro Emerson, pela contribuição. Lembrando que nós temos ainda a oportunidade de audiência pública, a ideia de fato é a gente trazer para debate aqui no Conselho, ouvir as contribuições para que na audiência pública a gente possa apresentar a minuta final com as contribuições deste Conselho e apontando ali, se porventura entendemos de forma diferente de alguma contribuição, mas no momento da audiência pública mesmo. A Conselheira Patrícia para encerrar. **Patrícia da Silva Tschoepke (Titular), Secretária de Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAMUS:** Eu acho que o Professor Rômulo também queria se manifestar em relação a alguma coisa. Não, eu que tu já, Secretário, pontuaste o que eu tinha para falar, que eu fiquei um pouco incomodado



887 com a fala do Rafael, porque ele misturou algumas coisas. Então, assim, parece que o
888 instrumento deixa de ser aplicado para aquilo que ele realmente é feito. E querendo deixar
889 claro que para cada instrumento nós temos regramentos específicos. Então, não existe
890 essa história de misturar uma coisa com a outra. Inclusive, nós estamos trabalhando e os
891 conselheiros sabem, na melhoria dos nossos procedimentos, como eu coloquei ali da
892 questão do GT Mitigações, a gente está buscando fazer essas melhorias exatamente para
893 deixar claro para os conselheiros que os instrumentos não se misturam, eles são
894 diferentes, eles são aplicados de maneira diferente, tem regramentos diferentes. O que a
895 gente precisa agora em relação às mitigações e compensações é realmente fazer esse
896 regramento, que a gente fez algumas discussões, acho que seria um momento oportuno
897 da gente retomar as discussões em relação às mitigações e compensações. Até para
898 deixar claro que uma coisa não tem nada haver com a outra no sentido da sua operação. E
899 também assim, muito importante, talvez o grupo de trabalho seja importante para os
900 conselheiros entenderem o quão importante pode ser essa plataforma, a utilização desses
901 recursos para o próprio uso deles no decorrer do processo, para a gente poder fazer o
902 monitoramento das suas demandas e o monitoramento das demandas do Orçamento
903 Participativo. Eles podem atuar de maneira ativa na proposta da plataforma, a própria
904 universidade tem uma série de questões que a gente quer fazer Porto Alegre entrar no
905 Século XXI, que até agora não conseguimos. E sempre foi uma luta de todos os colegas,
906 que o pessoal que trabalha nas DMs, tivemos sérias discussões de fazer. Nós temos um
907 corpo técnico altamente capacitado aqui para pegar e fazer a coisa acontecer, a gente só
908 precisa de suporte. Aí a gente encontrou uma forma dentro da lei direitinho para poder
909 fazer o planejamento ter uma autonomia para trabalhar. Esse serviço vai servir aos
910 conselheiros, depois que isso estiver implementado, e se Deus quiser esteja, os próprios
911 conselheiros vão ser os defensores dessa plataforma, porque todos os dados vão estar ali,
912 as próprias cobranças que temos do Ministério Público de dados, os conselheiros de
913 dados, o 156 de dados. Vamos ter os dados, vamos ter! E isso é o ordenamento da
914 Cidade, isso faz parte, o próprio monitoramento faz parte. Então, me desculpem, mas eu
915 sou uma defensora dessa proposta. Não existe uma Porto Alegre do Século XXI sem uma
916 estrutura adequada e a gente precisaria do apoio de vocês, porque vocês também vão ser
917 beneficiados como agentes preocupados com a nossa Cidade. Muito obrigada. **Germano**
918 **Bremm, Presidente e Secretário Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e**
919 **Sustentabilidade – SMAMUS:** Está bem, obrigado, Patrícia, pela fala. Realmente, a
920 Patrícia também é uma apaixonada pelo planejamento urbano, eu vejo e fico muito
921 orgulhoso da servidora que é, é dedicada, não tem final de semana, não tem noite, não
922 tem dia que ela não está pensando em como melhorar a realidade, independente da
923 questão de governo. Eu que já vi a Patrícia viver vários governos e vários momentos,
924 independente disso e é muito dedicada, muito preocupada. Naturalmente, às vezes a
925 gente tem um pouco de dificuldade de passar toda essa nossa paixão, a gente tem um
926 time de apaixonados mesmo. Eu tenho muito orgulho disso pela cidade e entendemos a
927 oportunidade da revisão do Plano Diretor, a oportunidade que temos, a experiência que
928 temos e estar à frente da gestão do planejamento urbano, de conseguir fazer coisas
929 transformadoras, de melhorar a realidade da cidade, que, infelizmente, ao longo dos anos
930 o planejamento foi perdendo um pouco de força, com uma sucessão de equívocos dos
931 mais diversos, foi se compartimentando, foi se dividindo e agora a gente tem essa
932 oportunidade, temos dentro da nossa gestão a revisão do Plano Diretor. Então, a gente
933 realmente quer fazer a diferença, quer melhorar a vida das pessoas. E o que a Patrícia



934 traz, o exemplo de um dos projetos que a gente gostaria de fazer com o solo criado, é
935 transformar de fato, ao invés de entrar o recurso a gente transformar em contrapartida em
936 uma plataforma de planejamento urbano. É como expliquei um pouquinho ali, que vai
937 reunir todos esses dados da Cidade, produzir mais informação, dar mais transparência,
938 responder os próprios órgãos de controle. A gente precisa, porque a nossa informação não
939 é organizada, antes a gente tinha, vocês conhecem os processos físicos. Então, muitos
940 estudos chegando nesses processos eram colocados, analisados no caso a caso, vai para
941 a prateleira, depois vem o projeto, tudo é solicitado novamente. A gente não tem
942 cruzamento de informações, às vezes, por exemplo, as universidades fazem estudos muito
943 profundo sobre determinadas regiões da Cidade e a gente não consegue organizar,
944 espacializar, georeferenciar essas informações. Então, nós precisamos de uma
945 ferramenta, de uma plataforma que organize, que recepcione essas informações em
946 diversas camadas para nos subsidiar para as decisões estratégicas com relação ao
947 crescimento da cidade, para as decisões estratégicas, com as aprovações dos projetos
948 especiais de impacto urbano, para fazer discussões das mais diversas. A cidade demanda
949 essas tecnologias que estão aí, tem disponível, a gente tem visto coisas do mundo muito
950 boas nesse sentido e a gente gostaria de avançar nisso, possibilitar essa entrega. Então,
951 no escopo da possibilidade de contrapartida está muito direcionado a isso, como uma das
952 possibilidades, naturalmente que todas as demais podem ser trabalhadas, podem ser
953 desenvolvidas, como, por exemplo, sempre a questão que eu vejo que seria muito positiva,
954 que a gente usasse o modelo também nessa linha de produção de habitação de interesse
955 social. Seria muito interessante para o poder público que o próprio empreendimento
956 conseguisse entregar. Eu não tenho dúvida que são passos, caminhos que a gente tem
957 que ir avançando, Poe na lei, depois trabalha em uma regulamentação e vamos
958 aprimorando os processos para a gente de fato conseguir atingir aquilo que é o objetivo do
959 instrumento. Eu acho que todos tiveram a oportunidade de fala, né, Senhores
960 Conselheiros? Com o avançado da hora, são 20 horas, eu imagino que gostaria de fazer
961 uma nova rodada. Vamos deixar o período para a próxima reunião, tem o período de
962 Comunicação ainda para os conselheiros poderem esclarecer, depois vai ter o momento
963 da audiência pública, para não avançar aqui. Acho que várias pessoas queriam falar se eu
964 for rodar, aí todos vão querer falar novamente. Então, a gente pode utilizar também o
965 período de Comunicação da próxima reunião para trazer alguma contribuição a mais,
966 alguma crítica, alguma resposta os pontos que foram levantados aqui. Está bem, Senhores
967 Conselheiros? Obrigado pela oportunidade, pela troca, pelo aprendizado. Muito boa a
968 reunião, visões das mais diversas, mas a gente sempre amadurece com o debate. Boa
969 noite a todos.

970 ***Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião da Plenária do Conselho Municipal***
971 ***de Desenvolvimento Urbano e Ambiental – CMDUA, às 20h00min, da qual foi lavrada***
972 ***a presente ata por mim, Patrícia Costa Ribeiro, sob o Registro nº 225257/2003 – FEPLAM,***
973 ***prevalecendo o princípio da presunção de veracidade.***

974

975

976

977

978

979



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

980 **Germano Bremm**

Secretária Executiva

981 **Presidente**

982

983

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