



## ATA ORDINÁRIA Nº 2808/2019

1  
2 Aos dois dias do mês de julho de dois mil e dezenove, às dezesseis horas a primeira  
3 chamada e às dezesseis horas e trinta minutos a última chamada, reuniram-se para  
4 reunião extraordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental –  
5 CMDUA do Município de Porto Alegre, sito Rua Av. Borges de Medeiros, nº 2244 – 6º  
6 andar/sala de reuniões, nesta capital, sob a coordenação de Germano Bremm, Presidente  
7 e Secretário Municipal do Meio Ambiente e da Sustentabilidade - SMAMS, e na presença  
8 dos **CONSELHEIROS GOVERNAMENTAIS**: José Francisco Rodrigues Furtado (Titular),  
9 Departamento Municipal de Habitação – DEMHAB; Júlia Freitas (2ª Suplente), Empresa  
10 Pública de Transporte e Circulação – EPTC; Luana Nunes (1ª Suplente), Gabinete do  
11 Prefeito – GP; Fernanda Garcia (Titular), Fundação Estadual de Planejamento  
12 Metropolitano – METROPLAN; Vaneska Paiva Henrique (Titular), Secretaria Municipal  
13 do Meio Ambiente e da Sustentabilidade – SMAMS; Gisele Coelho Vargas (2º Suplente),  
14 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE; Jorge Alberto Birnfeld  
15 Cotta (1º Suplente), Secretaria Municipal de Infraestrutura e Mobilidade Urbana –  
16 SMIM; e Er de Macedo Martins (1º Suplente), Secretaria Municipal de Relações  
17 Institucionais – SMRI. **CONSELHEIROS NÃO GOVERNAMENTAIS**: Lívia Teresinha  
18 Salomão Piccinini (Titular), Universidade Federal do Rio Grande do Sul – UFRGS; Darci  
19 Barnech Campani (Titular), Associação Brasileira de Engenharia Sanitária e Ambiental  
20 – ABES/RS; Claudete Aires Simas (Titular), Acesso Cidadania e Direitos Humanos -  
21 ACESSO CDH; Sérgio Saffer (Titular), Associação Rio-grandense dos Escritórios de  
22 Arquitetura - AREA; Vinícius Vieira de Souza (Titular), Conselho de Arquitetura do Rio  
23 Grande do Sul – CAU/RS; Fausto Isolan (1º Suplente), Instituto de Arquitetos do Brasil  
24 – IAB/RS; Hermes de Assis Puricelli (Titular), Sindicato dos Arquitetos no Estado do  
25 Rio Grande do Sul - SAERGS; Fernando Martins Pereira (1º Suplente), Sindicato dos  
26 Engenheiros do Rio Grande do Sul - SENGE/RS; Rogério Dal Molin (2º Suplente),  
27 Sindicato das Indústrias da Construção Civil – SINDUSCON; e Mark Ramos Kuschick  
28 (Titular), Sociedade de Economia do Rio Grande do Sul - SOCECON/RS.  
29 **CONSELHEIROS DA SOCIEDADE CIVIL**: Felisberto Seabra Luisi (Titular), Região de  
30 Gestão de Planejamento Um – RGP. 1; Adroaldo Venturini Barbosa (Titular), Região de  
31 Gestão de Planejamento Dois – RGP. 2; Tânia Maria dos Santos (Titular), Região de  
32 Gestão de Planejamento Quatro – RGP. 4; Paulo Jorge Amaral Cardoso (Titular), Região  
33 de Gestão de Planejamento Quatro – RGP. 5; Luiz Antônio Marques Gomes (Titular);  
34 Região de Gestão de Planejamento Seis – RGP. 6; Maristela Maffei (Titular), Região de  
35 Gestão de Planejamento Sete – RGP. 7; e Emerson Gonçalves dos Santos, **Temática de**  
36 **Habitação, Organização da Cidade, Desenvolvimento Urbano e Ambiental – OP-**  
37 **HOCMDUA. SECRETARIA EXECUTIVA**: Gabriele Aquino e André Luiz Oliveira, Secretaria  
38 Executiva, servidores da SMAMS; Patrícia Costa Ribeiro, Tachys Graphen – Serviços  
39 Taquigráficos. **PAUTA**: 1. Abertura; 2. Votação da Ata 2805/2019; 3. Apresentação  
40 Projeto HUM – MUS/Healthy Urban Mobility – Mobilidade Urbana Saudável –  
41 Arquiteto e Urbanista Júlio Celso Borello; 4. Esclarecimentos sobre a metodologia  
42 de cálculo dos valores do solo criado; 5. Ordem do Dia; 6. Comunicações. Após  
43 assinatura da lista de presenças o Senhor Presidente deu início aos trabalhos às  
44 16h46min. 1. **ABERTURA**. Germano Bremm, Presidente e Secretário Municipal do  
45 Meio Ambiente e da Sustentabilidade - SMAMS: Boa noite, senhores conselheiros.  
46 Dando início a mais uma sessão de trabalho do Conselho do Plano Diretor. Hoje com uma  
47 série de apresentações, principalmente do município, a equipe já está aqui. Por isso, de



48 antemão, proponho a inversão de pauta, os colegas servidores já estão aqui dispostos a  
49 apresentar e esclarecer todos os pontos. Então, coloco em votação a inversão da pauta,  
50 do item **4. ESCLARECIMENTOS SOBRE A METODOLOGIA DE CÁLCULO DOS**  
51 **VALORES DO SOLO CRIADO**, que está aqui a equipe da Secretaria da fazenda e do  
52 Desenvolvimento Econômico. Votos favoráveis? (Contagem de votos = 21 votos).  
53 Contrários? Abstencões? (Contagem de abstencões = 00 abstencões). **APROVADA A**  
54 **INVERSÃO DE PAUTA**. Passo, inicialmente, a palavra ao colega Cláudio. (Manifestação  
55 fora do microfone). Sem dúvida, na sequencia a gente inverte as duas apresentações. Eu  
56 acho que a gente trabalha em cima dos esclarecimentos. Como o conselheiro fez um  
57 relato, o Sérgio pediu os esclarecimentos, eu acho que a gente trabalha em cima desses  
58 esclarecimentos, depois abrimos um tempo para dúvidas. Eu acho que é uma excelente  
59 oportunidade de aprendermos, porque é um assunto complexo, o solo criado tem dúvida  
60 quando chega aqui, nós que estamos a bastante tempo trabalhando nessa matéria tem  
61 algumas dúvidas. Tem colegas do município conhecem mais, outros um pouco menos. Eu  
62 acho que é uma boa oportunidade da gente nivelar um pouco o conhecimento. Temos  
63 colegas engenheiros, arquitetos, que vão entender um pouco mais, outros um pouco  
64 menos, mas o município vem para contribuir, para esclarecer, para tirar dúvidas.  
65 Independente da oportunidade do encontro aqui, da apresentação, fora isso tem os  
66 colegas do município, tem a Patrícia aqui, a Vaneska, o Cogo. Quem tiver maiores dúvidas  
67 depois pode conversar, esta é a ideia de construirmos, nivelarmos o conhecimento para  
68 poder ter a maior clareza no Conselho. Cláudio, eu te peço que faça uma apresentaçã  
69 inicial, depois a gente vai debater. **Paulo Jorge Amaral Cardoso (Titular), Região de**  
70 **Gestão de Planejamento Quatro – RGP. 5: QUESTÃO DE ORDEM.** Presidente, eu  
71 estava vendo aqui, temos a apresentação do Júlio, mas para o senhor dividir os horários.  
72 Hoje nós vamos até às 22 ou 21h30min? **Germano Bremm, Presidente e Secretário**  
73 **Municipal do Meio Ambiente e da Sustentabilidade - SMAMS:** Até às 20 horas. Lembra  
74 que na nossa combinação... (Falas concomitantes). Nós também contamos com a  
75 colaboração dos colegas no tempo, para a gente controlar e não se estender muito nas  
76 explanações. O nosso tempo é até às 20 horas, conforme combinamos. **Cláudio,**  
77 **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE:** Boa noite, pessoal.  
78 Quero expressar a minha alegria de estar aqui mais uma vez no Conselho. A minha  
79 admiração também pelo trabalho de vocês. Quero dar boa noite ao Secretário Germano.  
80 Dizer também que estamos aqui com o pessoal da Fazenda, a Arquiteta Carla e a  
81 Arquiteta (Inaudível), que também vão dar um apoio, às vezes até explicações em relação  
82 a determinado assunto sobre a gravação dos imóveis. Eu queria deixar claro que eu não  
83 sou o pai da criança, da metodologia de cálculo dos valores de solo criado. Com essa  
84 divisão que aconteceu na SMURB muitas competências foram para a SMAMS, outras  
85 foram para o Escritório de Licenciamentos. A URB, que era a antiga UDRE, a Unidade de  
86 Desenvolvimento Urbano, ficou com essa incumbência da venda de solo criado, da  
87 realização dos PPCs da cidade; mas a gente não tinha todas as atribuições referentes a  
88 esses valores do cálculo do solo criado. Assim como a Fazenda também é um  
89 coadjuvante, nenhum de nós é protagonista, não somos dispensáveis, nós fazemos um  
90 trabalho em conjunto. O que eu vou apresentar é uma metodologia que foi aprovada  
91 anteriormente pelo Conselho, construído junto com a Fazenda e a antiga SPM. E essa  
92 metodologia foi aplicada aos valores até 2018. A gente não considerou a Lei nº 850, que  
93 saiu em 2019, porque o processo começou lá o início de janeiro de 2018. Primeiro, queria  
94 dizer, como falei antes, o solo criado em Porto Alegre foi estabelecido pela Lei nº 315/94,  
95 mais tarde esse instrumento jurídico foi melhor detalhado lá na lei federal que fez o



96 Estatuto das Cidades. Depois, a Lei nº 850/19 alterou a 315/94. Só para lembrar o objetivo  
97 da venda de solo criado, porque é outorga onerosa do direito de consumir, o primeiro  
98 objetivo é para regular o crescimento da cidade. Então, utilizar apenas a infraestrutura  
99 urbana disponível, permitindo tomar maior densificação populacional de uma área. Então,  
100 lembrando sempre que o solo criado é um instrumento urbanístico. Então, ali tem um  
101 exemplo de onde tinha uma avenida com infraestrutura completa, mobilidade, vocês  
102 podem ver que naquela área, do outro lado da rua, está ainda com edificações baixas.  
103 Então, não foi ocupada plenamente. Então, a ideia sempre é valorizar esses espaços para  
104 que a gente consiga densificar o máximo de a gente puder. Também evitar o adensamento  
105 populacional em regime de infraestrutura precária, através desse aumento de potencial de  
106 índice construtivo das regiões que são possíveis de fazer a densificação. O segundo  
107 objetivo do solo criado são as aplicações de recursos estabelecidos no art. 26 do Estatuto  
108 das Cidades. Entre eles a gente pode citar a execução de programa e projetos  
109 habitacionais de interesse social, que é o que acontece aqui em Porto Alegre. Investimento  
110 em equipamentos urbanos e comunitários, bem como a criação de espaços públicos de  
111 lazer e áreas verdes. Também saliento as áreas de conservação, de proteção e áreas de  
112 interesse ambiental. Os recursos são auferidos para outras políticas públicas,  
113 preferencialmente nas áreas de interesse histórico, cultural e paisagística. A aplicação dos  
114 recursos oriundos das vendas feitas por nós, que a gente chama de “venda de balcão”, é  
115 utilizada na execução de programas e projetos habitacionais de interesse social. Os  
116 valores de balcão são utilizados nesses programas habitacionais do DEMHAB. Nos índices  
117 acima de 300 m<sup>2</sup>, que seria médio adensamento, que eram adquiridos através de leilões,  
118 quando eram feitos leilões, eles iam para o FUNPROMOB. Depois se vocês tiverem  
119 alguma dúvida podem pedir para a Maria Alice tentar explicar para vocês. Esse  
120 FUNPROMOB era estabelecido pela Lei nº 703/12 e estabelecia as diretrizes para a  
121 implementação da infraestrutura necessária para a realização da Copa do Mundo. Então,  
122 todos esses índices de leilão foram recursos para o FUNPROMOB. Qual é o papel do  
123 CMDUA? Eu digo que sempre o CMDUA que tem o papel de fiscalizar se a gente está  
124 cumprindo o nosso papel como técnicos, se está cumprindo o que determina o Plano  
125 Diretor. Eu acho que muita gente tem capacidade, mas a gente não quer que vocês sejam  
126 técnicos revisores dos projetos. Não, eu acho que vocês são os nossos zeladores, para ver  
127 se nós como técnicos estão cumprindo o que o Plano Diretor diz. Nesse caso, a gente tem  
128 lá no art. 39 do Plano Diretor, que a aprovação da metodologia, essa metodologia que  
129 estamos apresentando agora, que foi aprovada em 2000, e a aprovação dos valores de  
130 solo criado, são responsabilidades deste Conselho. A metodologia é bem simples no  
131 começo, olhando a grosso modo. Eu tenho um valor que a gente chama de “valor  
132 cota/terreno”, que é calculado pelo valor do terreno, da área, vamos dizer assim, que mais  
133 tarde a Arquiteta Carla vai explicar como se chega nesse valor do terreno, divididos pelo  
134 índice de aproveitamento que é estabelecido pelo Plano Diretor. Em cima desse cálculo a  
135 gente pode ver assim, se eu tenho um terreno que vale R\$ 1 mil o m<sup>2</sup>, eu tenho ao lado os  
136 índices de aproveitamento que tem lá no Plano Diretor. Esse índice de aproveitamento vai  
137 de 1 a 2,4, ao lado tem a cota/terreno correspondente a cada índice de aproveitamento.  
138 Exemplificando melhor isso, tenho o seguinte, tenho um quarteirão, porque esse valor de  
139 solo criado é por quarteirão, onde eu tenho a rua A, B, C e a rua D. Ali na rua A o valor do  
140 terreno dividido pelo índice de aproveitamento é de R\$ 217,00, também na rua B é R\$  
141 217,00, a rua C é R\$ 246,00, a rua D também é R\$ 217,00. Eu vou, em um primeiro  
142 momento, fazer uma média desses valores e vou ver, se esse somatório tiver uma  
143 variação menor ou igual a 15%, ou seja, se esse valor médio estiver até 15% abaixo ou



144 acima do valor das faces, eu vou utilizar o valor da média. Se eu tiver uma variação menor  
145 do que 15% sobre o valor, eu vou usar um valor estatístico. Vou exemplificar isso. Ali eu  
146 tenho a mesma quadra, eu somei todos os valores das classes quarteirões, dividi por 4 e  
147 consegui uma cota média de R\$ 224,00 por m<sup>2</sup> do solo criado. Só que eu faço uma conta,  
148 onde eu vejo o seguinte, a variação que eu achei da cota média em relação às faces dos  
149 quarteirões é igual ou menor a 15%. Então, vou utilizar o valor da cota de R\$ 224,00 o m<sup>2</sup>.  
150 Se eu tiver outra situação, onde eu tenho 15% a mais, uma variação maior do que 15%,  
151 tenho ali na rua A o valor que equivale a R\$ 232,00, na rua B R\$ 232,00, na rua C R\$  
152 145,00 e na rua D R\$ 232,00. Eu tenho, então, uma variação maior do que 15%. Eu vou,  
153 então, ver com o valor da cota maior, que eu achei que seria R\$ 232,00, eu vejo 85%  
154 dessa face. Eu achei ali 85% do valor dessa face, é R\$ 197,00, nesse caso a gente utiliza  
155 o valor de R\$ 210,00 o m<sup>2</sup>. Se eu tiver outra situação que eu tenho, aqui eu tenho uma  
156 variação maior, tenho duas faces no valor de R\$ 140,00, na rua C R\$ 232,00 e na Rua D  
157 R\$ 303,00. Eu tenho uma variação maior do que 15%. Na minha média, fazendo o  
158 somatório das faces dos quarteirões, eu tenho R\$ 204,00 o m<sup>2</sup>. Só que 85%, o maior valor  
159 da face é R\$ 303,00. Eu vou utilizar 85% desse valor, que é R\$ 257,00. Então, o valor  
160 desse quarteirão vai ser R\$ 257,00. Essa foi a metodologia aprovada pelo Conselho em  
161 2000. Só que no decorrer do tempo o que aconteceu? Lá quando foi feito em 2000, as  
162 informações do Plano Diretor não eram muito precisas, a partir de 2017 a gente começou a  
163 desenvolver um trabalho junto com o pessoal aqui da SMAMS, que era detalhar as  
164 informações do Plano Diretor. A gente viu o seguinte, que a cidade é dividida em  
165 quarteirões, mas, também, é dividida em subunidades que têm características diferentes.  
166 Se a gente cruzasse as informações, colocasse os quarteirões e as subunidades em cima,  
167 a gente via que tinha situações que tinha um quarteirão que tinha dois índices de  
168 aproveitamento. Então, com esse trabalho, a partir de 2017, a gente conseguiu fazer um  
169 cruzamento de informações onde eu tenho um levantamento ponderado da face do  
170 quarteirão. Então, nesse exemplo eu tenho essa linha vermelha, que o que vale o índice de  
171 aproveitamento é 1,9. A linha verde equivale a 1,6. Qual seria o índice que eu iria utilizar  
172 para eu conseguir o valor da cota terreno? O 1,9 ou 1,6? Então, em cima disso a gente  
173 conseguiu fazer um cálculo que utiliza a proporção da face do quarteirão vezes o valor.  
174 Então, achei ali, a face que eu tenho 1,9 e 1,6, ficaria com um índice de aproveitamento de  
175 1,84. Na outra face que eu tenho 1,6 e 1,9, eu ficaria com 1,8. Então, o relator me  
176 perguntou por que existem alguns quarteirões que não estão na listagem. Isso aconteceu  
177 justamente porque alguns quarteirões a gente tem mais de um índice de aproveitamento,  
178 Então, aconteceu uma inconsistência na hora que a gente lançou o relatório, por isso a  
179 gente retirou essas informações. E esses quarteirões que não estão na listagem a gente  
180 faz o cálculo manual deles, a pessoa solita o valor, nós calculamos, nós encaminhamos  
181 aqui para vocês validarem, porque a gente está utilizando a metodologia correta, aí a  
182 pessoa tem o valor do quarteirão. Para concluir, lembrando que esses valores que temos  
183 são os valores de 2014. Todos os recursos oriundos da venda do solo criado retornam em  
184 obras para a cidade. Então, é muito importante saber que a gente está trabalhando com o  
185 patrimônio do município, a gente está colocando preço no patrimônio do município. Desde  
186 2014 não tem reajuste, não tem essa reavaliação dos valores. Os valores de 2018 foram  
187 aprovados nessa metodologia aprovada pelo CMDUA em 2000. Reforçando, nós  
188 encaminhamos a vocês um processo de cálculo que já havia sido aprovada a metodologia  
189 em 2000. Todos os valores foram validados pela UDRE ou URB, pela DAE, que é da  
190 Fazenda, gerado pelo sistema criado pela PROCempa. Como eu disse, os coadjuvantes  
191 que fizeram um trabalho, realizado por 4 secretarias, por isso demanda tempo e por isso



192 que a gente também leva tanto tempo em relação aos (Inaudível) 2018. A UDRE e as  
193 SMAMS ajustaram as informações dos quarteirões, que possuem mais um índice de  
194 aproveitamento por meio de geoprocessamento, que foi a informação que eu dei a vocês  
195 sobre a face do quarteirão ponderada. E esta revisão das competências, conforme as  
196 secretarias, que a gente vem lutando, vem desenvolvendo e solicitando aos nossos  
197 secretários para deixar bem claro, para a gente fazer esse trabalho melhor e poder  
198 apresentar esses valores dentro do prazo que a gente precisa. Caso vocês não saibam,  
199 esses valores são cobrados de nós pelo Tribunal de Contas, no mês passado nós tivemos  
200 uma auditoria, eles perguntaram por que não tinha sido reajustado desde 2014 e  
201 explicamos que desde 2014 temos encaminhado os processos aqui para o CMDUA, que  
202 tem analisado e não tem aprovado. Então, eu espero que este nosso encaminhamento  
203 seja aprovado para que a gente possa continuar o nosso trabalho. Eu vou passar a  
204 apresentação para a Arquiteta Carla e fico aberto para questionamentos. **Germano**  
205 **Bremm, Presidente e Secretário Municipal do Meio Ambiente e da Sustentabilidade -**  
206 **SMAMS:** Obrigado, Claudio. Muito dedicado, fez uma apresentação muito elucidativa,  
207 cheia de esquemas, interativa, está de parabéns. E que bom que temos pessoas  
208 competentes na administração e que se predispõe a vir aqui conosco, esclarecer. A gente  
209 vê que é bem complexo, é natural, são várias secretarias envolvidas, tabelas, formulas de  
210 cálculos, metodologias, questões legais, são várias nuances envolvidas. A Carla, da  
211 Secretaria da Fazenda, vai falar um pouquinho do trabalho dela e a gente vai  
212 compreendendo, nivelando o conhecimento. **Carla, Secretária Municipal da Fazenda –**  
213 **SMF:** Boa noite! A primeira etapa do processo todo de cálculo do solo criado nos  
214 quarteirões é uma avaliação que é feita pela DAE. Nada mais é que uma das  
215 competências que a DAE tem, que é de determinar a base, valores territoriais para  
216 encaminhamento depois desses valores de solo criado, de preços por quarteirão, pela  
217 atual metodologia. Falando um pouquinho na Lei nº 315, que foi feito o solo de 2018 à luz  
218 desta lei, ela estabelece que esse preço do solo criado tem que ser diferenciado por  
219 localização, por metodologia científica e por valores de mercado. Então, seguindo esses  
220 procedimentos. Não quero entrar em estatística, nem procedimento de avaliação, mas, na  
221 verdade, existe o processo avaliatório, que é importante que se reconheça que tem várias  
222 etapas. Não é a nossa intenção aqui dar aula de estatísticas e nem assustar ninguém com  
223 equações, matemáticas, mas elas existem que é importante estabelecer que isso vem  
224 antes da aplicação da metodologia, propriamente, que é dividir preços por índices, colocar  
225 nas faces, que isso é a compilação do trabalho de mais de uma secretaria, que envolve  
226 também a PROCEMPA nesse processo de informações. Então, esse valor de terreno é  
227 estabelecido por faces de quarteirões, chegamos à conclusão que com os dados que se  
228 tinha na Fazenda, os dados cadastrados e os dados da secretaria na época, a do  
229 Planejamento, agora essas outras duas, que a gente podia fazer por faces de quarteirões  
230 o trabalho de desenvolver os preços de terreno, a partir dos quais serão calculados os  
231 preços nos quarteirões. Então, esse método que a gente faz nesse processo é o mesmo  
232 recomendado pela NBR, a norma de avaliações de imóveis, para as avaliações, com um  
233 único diferencial, que o método é utilizado, assim como em outros processos de avaliação,  
234 mas nesse caso é um modelo genérico, porque nós temos que estabelecer preço em toda  
235 a cidade. Então, o modelo de avaliação de terrenos para toda a cidade, vai haver  
236 discrepâncias, tenta-se sanar essas questões de variabilidade do preço, mas é importante  
237 que seja feito um modelo que atenda toda a cidade, que não se estabeleça preço para  
238 regiões diferenciadas, porque nós vamos sempre ter problemas nas fronteiras dessas  
239 regiões. Então, o método comparativo de dados de mercado estabelece que o bem que eu



240 quero avaliar tem que ser estimado em comparação com outros semelhantes. Como é feito  
241 isso? Com o modelo de avaliação de julho de 2018, como em todo processo avaliatório se  
242 conhece o mercado imobiliário se faz pesquisa, um diagnóstico do mercado imobiliário.  
243 Fazendo um parentes no que o Cláudio ponderou, os preços desde 2014 são os preços  
244 vigentes, que começamos a usá-los em 2016, não se pode falar que perdeu dinheiro ou  
245 que alguém ganhou dinheiro. Nós temos que falar em justiça, em comportamento de  
246 mercado, em estudo de mercado e o que aconteceu a gente sabe. Os conselheiros se  
247 depararam com cálculo de 2017 no ano passado, ano retrasado. Talvez tenham percebido  
248 que neste ano de, 2018 as avaliações de 2018, baixaram. Por sorte, o processo de  
249 avaliação de 2018 que deveria ter sido feito no início, por conta das situações que nós  
250 tivemos de discussão do PL novo, nós postergamos um pouquinho, até por economia  
251 processual, mas essa postergação, até a metade de 2018 nos permitiu entender um  
252 pouquinho o que estava acontecendo. Nós tivemos um momento de alta lá em 2014,  
253 aumentou em 2015, supraumentou. Em 2016 começou a balançar, em 2017 não se sabia  
254 bem o que estava acontecendo, por fim, 2018. Agora a tendência é retração e estagnação.  
255 Então, esses preços ficaram claros para nós nessa pesquisa de diagnóstico de mercado.  
256 O que aconteceu? Nesse período de janeiro a julho de 2018 se fez uma pesquisa em toda  
257 cidade de valores de terreno, o que estava sendo praticado. Essa pesquisa retornou com  
258 583 dados, dos quais 85% são de ofertas, que nós pesquisamos junto a imobiliárias.  
259 Algumas pesquisas de campo, onde não temos retorno de imobiliárias, internet. Então,  
260 diversas fontes, como preconiza a norma de avaliação. Os outros 15% de informações do  
261 mercado são transações das guias de ITBI. Essa pesquisa, que é sempre muito polêmica,  
262 o pessoal acha sempre que o ITBI estima mais. Então, a gente tem uma segurança, uma  
263 garantia de que sejam utilizadas transações válidas. Transações válidas são aquelas que  
264 tiveram uma convergência de valores, entre os valores que foram declarados pelo  
265 contribuinte nas suas transações – vendi meu terreno por R\$ 500 mil, a avaliação da  
266 Fazenda do ITBI para a estimativa do imposto foi convergente, dentro de um intervalo que  
267 a gente considera seguro. Então, nós usamos essas transações também. Quem se  
268 deparou com as nossas avaliações anteriores sabe isto aqui já reflete o mercado e a  
269 situação de mercado. Nós já tivemos aqui avaliações que 60% dos nossos dados, das  
270 nossas informações para gerar os preços eram de transações e 40% de ofertas. Agora, de  
271 uns tempos para cá, o mercado está nos dizendo que retraíram as negociações. Então,  
272 esse estudo é importante, porque é uma das etapas principais do processo de avaliação,  
273 que é esse diagnóstico de mercado, essa pesquisa dessas informações que eu vou usar.  
274 A área média do banco de dados que nós usamos de terrenos gerou em torno de 586 m<sup>2</sup>,  
275 mas a gente procurou pesquisar terrenos pequenos e terrenos maiores. Nós temos áreas  
276 até 5.000 m no banco de dados, que são aquelas áreas, não glebas que não tem área de  
277 doação, obviamente, mas de terrenos que foram negociados ou ofertados juntos 4 ou 5  
278 imóveis que foram ofertados por um empreendimento maior. Isso a gente trouxe para esse  
279 banco de dados, para estudar o comportamento dessas informações. Com isso nós temos,  
280 então, uma distribuição de dados que procuramos muito que atendesse toda a cidade. A  
281 gente sabe que vai ter lacunas, tem algumas informações na área mais rarefeita que nós  
282 não dispomos, mas quando nós temos o mapeamento de informações e nós temos a  
283 variável de localização cadastrada, eu estou aprendendo toda a cidade, pelo menos nas  
284 áreas maiores, de maior concentração de dados de empreendimentos, nós temos também  
285 bastantes informações. Aqui a gente tem um gráfico de cores, do quente para o frio, que  
286 são os valores unitários dos terrenos que nós pesquisamos. Então, a nossa mostra tem  
287 uma grande variabilidade de preços, em toda cidade nós vamos ter do valor unitário de R\$



288 142,00 o m<sup>2</sup> até R\$ 6 mil. O que acontece? Nós precisamos identificar que variáveis são  
289 responsáveis pela formação desses valores aqui. O que está interferindo no  
290 comportamento dos preços no mercado. Então, o que se faz? Estabelece-se variáveis que  
291 seriam significativos para a formação do valor. Como é uma variação genérica, uma  
292 variação que tem que atender toda a cidade, a gente não vai entrar aqui em peculiaridades  
293 se é a testada maior, se o terreno é de esquina, não falamos em índice de aproveitamento,  
294 porque depois vem para o solo criado. Então, é um modelo genérico, realmente tem que  
295 ser um pouco mais estrito em termos de variáveis, que são responsáveis pela formação do  
296 valor. Então, a gente tem a área dos imóveis, a fonte, que é muito importante que a gente  
297 consiga transmitir nesse modelo qual a diferença entre uma oferta lá do jornal, do  
298 mercado, do Zap, para a hora que eu vou negociar. Então, essa variável fonte diz que  
299 aquela fonte 1 é aquela fonte ofertada do imóvel ofertado, a fonte zero, onde eu vou zerar  
300 o meu imóvel comercializado, a minha transação, o meu imóvel, a minha negociação. Qual  
301 é o desconto que eu vou ter quando eu negociar? E a região homogênea é a nossa  
302 variável de localização, é uma das variáveis mais fortes que a gente tem, é cadastrada, é  
303 setorizada e reflete a valorização imobiliária da região em que está o dado e o avaliando.  
304 Então, nós temos ela mapeada para toda a cidade e ela é bem antiga, de levantamento de  
305 campo. Em termos de constituição ela vem de meu tempo. Então, ela já é bem sólida, bem  
306 conhecida, já foi apresentada e acolhida, a gente procura sempre vir atualizando,  
307 setorizando de forma diferente, com tendências de crescimento, com características  
308 específicas, que é para justamente distinguir se esse bairro é tão valorizado quanto a este?  
309 Não. É a região. Então, ela pode extravasar os limites de bairro. Ela tem uma quantificação  
310 de forma crescente da região de mais baixa valorização para uma região de mais alta  
311 valorização. O que acontece com esse monte de informações que a gente tem de  
312 mercado? A gente precisa de uma forma de homogeneizar e ver qual é a resposta que  
313 essas variáveis vão dar na hora de calcular o valor. Então, eu preciso de um processo de  
314 diferente estatística, que é uma forma de homogeneizar essas informações. E a norma  
315 preconiza que seja da forma menos ponderada possível e mais exata, que tenha uma  
316 capacidade de predição maior desses valores. Então, a gente usa programas estatísticos,  
317 programas de estatística inferencial. Então, sai este monstro, não se assustem, uma  
318 equação matemática, na qual eu estou dizendo, é quase como dizer que 2 mais 2 é 4.  
319 Então, não dá para se assustar, mas o que ela diz? Que o valor unitário dos terrenos tem  
320 uma relação com a área, com a região homogênea e com a fonte, são as variáveis que eu  
321 disse que são as responsáveis pela valorização dos imóveis. Essas três variáveis, na hora  
322 do cálculo para o solo criado, para a face do quarteirão, que depois vai para o solo criado,  
323 no preço, eu vou fixar a minha área na área média do banco de dados, porque a gente  
324 quer o preço nas faces dos quarteirões, vou fixar a fonte, porque eu quero o valor de  
325 transação, eu não quero o valor de oferta de mercado. E o que vai variar, então? Os  
326 nossos preços vão variar por região homogênea. É por isso que quando a gente manda a  
327 primeira leva do trabalho, a primeira etapa do trabalho lá para a PROCempa, a gente diz:  
328 “Estamos mandando os valores de terreno por região homogênea”. Então, essas  
329 informações saem dessas equações, desses estudos, geralmente com coeficientes de  
330 correlação, que é a certeza de que as variáveis testadas são responsáveis pelo valor dos  
331 imóveis, de 90% nesse caso, com um poder de explicação de aproximadamente 80%  
332 também nesse caos, porque ela varia de modelo para modelo. Neste caso, o que estamos  
333 dizendo aqui com essa equação é que o poder explicação dos valores, com essas  
334 variáveis, é de 80%, restam 20, que a gente sabe que são oscilações de caráter aleatório,  
335 são variáveis que nós não testamos, mas se considera aceito pela norma, um grau com



336 relação alta e um poder de explicação alto para um modelo genérico. O que foi importante  
337 também nesse estudo? A bibliografia em geral diz assim – se o avaliador lá de fora não  
338 tem uma avaliação dos imóveis da prefeitura, não tem as transações não tem nada, além  
339 das ofertas de jornal, se tu tiveres trabalhando com ofertas usa um redutor de 10% na hora  
340 da negociação. Isso é o que a bibliografia diz, a gente tem uma ideia de que se eu tenho  
341 essas informações dos imóveis transacionados, eu tenho que pesar qual foi a diferença.  
342 Nesse modelo, a fonte lá tem um multiplicador de 1,3383 e na hora de jogar no valor ela  
343 está dizendo que o meu redutor de fonte é 25%. Então, aquele terreno que eu posso estar  
344 ofertando hoje por R\$ 1 milhão, neste modelo está dizendo que ele, provavelmente, vai ser  
345 negociado por R\$ 750 mil. Essa foi a resposta do nosso modelo neste não de 2018, que se  
346 estudou o mercado de janeiro a julho, comportamento de modelo e vinculado à amostra  
347 que nós selecionamos. Por isso é importante aquele estudo de mercado, que é a primeira  
348 etapa, que é onde vamos extrair dados confiáveis, porque esses dados vão me dar valor,  
349 vão me responder com valor de terreno. Neste caso, então, a distribuição dos preços  
350 aparece assim refletida. Ela é mais ou menos na sintonia naquelas informações que a  
351 gente tem, com um diferencial, eu tenho informações de mercado e ofertas até R\$ 6 mil o  
352 m<sup>2</sup>. O modelo não expurgou, não disse que era um dado discrepante, o modelo aceitou  
353 aquele imóvel que está sendo vendido por R\$ 6 mil, só que no nosso modelo o maior valor  
354 de terreno que temos é R\$ 3.800,00 e alguma coisa, lá na maior região de valorização.  
355 Então, nós temos esta escala de verde a vermelho, esta escala de calor aí, que é o reflexo  
356 dos preços. Então, esse foi o resultado da nossa avaliação, de janeiro a julho com essas  
357 informações, que nós mandamos para a PROCEMPA para junto com o índice construtivo  
358 compor a cota terreno e compor as faces de quarteirões para depois gerar o preço no  
359 quarteirão, com aquelas informações que o Cláudio deu, preço no quarteirão te ajudando  
360 lá na apresentação, 75% é a média. Então, aquele cálculo do coeficiente de variação  
361 ocorre em poucos quarteirões. Na verdade, muitos poucos, porque desses outros 25% que  
362 tem coeficiente de variação maior, a maioria também retorna para a média, porque tu só  
363 tens duas opções, tu vais retornar para a média ou vai usar a 85% do valor da maior cota.  
364 Então, na verdade, tu só tens dois tipos de cálculo, o cálculo da média e os 85% da cota  
365 de maior valor. Nós vamos usar o maior, que foi o aprovado pelo Conselho do Plano  
366 Diretor, dentro desse intervalo. Então, é importante entender que a composição dos  
367 preços, a formação desses valores, a precificação em toda a cidade de valores de terreno  
368 é uma das etapas, não é preço final de solo criado. É importante também saber que  
369 algumas perguntas que chegaram para nós, que nós hoje colocamos no Processo SEI, os  
370 questionamentos da diligência do Conselho, que a variação dos preços de solo criado é  
371 decorrente justamente dessa inversão, quanto maior o índice menor a cota terreno. Isso  
372 aconteceu lá em 2000, na discussão da metodologia, nós discutimos porque o mais  
373 valorizado, com maior índice, paga menos. Veio um questionamento assim para nós. Na  
374 verdade, a justificativa, a Fazenda na época pensou – bem, vamos fazer ao contrário. Com  
375 inúmeros estudos e reuniões chegamos à conclusão que tínhamos que acolher o  
376 planejamento da cidade, tínhamos que acatar o planejamento da cidade, que em 99 tinha  
377 o Plano Diretor sendo aprovada, a 434. Nós tínhamos que verificar o reflexo dessas  
378 informações desses novos índices durante um ano ou dois. E nesse meio tempo, em 2000,  
379 aprovamos a metodologia justamente que era inversamente proporcional ao índice  
380 construtivo. Então, quanto maior o índice, menor o valor do solo criado. Bem, a justificativa,  
381 nós precisávamos, independente de quem tinha opinião contrária, a gente acolheu, porque  
382 a cidade, onde tem infraestrutura, eu preciso incentivar. Eu já estou entrando nas  
383 competências que não são nossas, mas a justificativa foi essa. Como eu participei em





384 2000 posso dizer de cadeira que tivemos opiniões contrárias, mas, por outro lado, acatou-se  
385 se que ao planejar a cidade eu também quero utilizar e dispor da infraestrutura da melhor  
386 forma possível. Então, por isso temos um valor de terreno “x”, com vários índices  
387 construtivos, pode gerar cotas diversas e valorizações diversas de preço de solo. Porém,  
388 quanto à avaliação dos terrenos nos deixou satisfeitos, porque ela refletiu o mercado,  
389 tivemos tempo de não contaminar com dados de 2017, que estavam confundindo as  
390 avaliações para aquela finalidade. Nós nos sentimos exitosos nesse sentido por ter  
391 refletido o mercado de 2018, que de lá para cá tem mostrado uma maior estagnação dos  
392 valores. Nesse sentido, comparando com 2014, a gente teve uma variação média de 4%,  
393 de 2014 para cá. O que aconteceu? Subiu, subiu, subiu, desceu um pouquinho, desceu  
394 mais, estabilizou aqui. Quem trabalha com dados de mercado ou com o mercado  
395 imobiliário sabe que isso foi o que aconteceu. As regiões de baixa valorização aumentaram  
396 um pouquinho mais. Enfim, as regiões de alta valorização tiveram uma alta de 2%.  
397 Tivemos outro questionamento que respondemos, que é a variabilidade do preço normal,  
398 que foi uma cota, uma fração de terreno que deu 0,93% de variação. Pode ter acontecido,  
399 porque é da mais alta para a mais baixa, a valorização foi decaindo conforme as regiões  
400 são mais valorizadas. Com isso, então, em julho de 2018 se encerrou esse diagnóstico de  
401 mercado com esses valores que estão nesta apresentação, que se for do interesse a gente  
402 pode disponibilizar. Era isso. Obrigada. **Germano Bremm, Presidente e Secretário**  
403 **Municipal do Meio Ambiente e da Sustentabilidade - SMAMS:** Obrigada, Carla. Sempre  
404 muito contributiva. Eu fico bastante orgulhoso em fazer parte do município e ter comigo  
405 quadros tão qualificados, que vocês vêm, o Claudio, a Carla, está aqui a Maria Alice, que  
406 se preparam, fazem uma organização bastante elucidativa. Vejam a complexidade desse  
407 processo, são várias secretarias envolvidas para chegarem um número final e a gente  
408 poder encaminhara tabela com os valores aqui para o Conselho do Plano Diretor. Eu  
409 agradeço muito à apresentação, à disponibilidade de vocês, mesmo fora do horário do  
410 expediente vir aqui se dispondo a construir e contribuir. Eu acho que é uma ótima  
411 oportunidade para a gente aprender um pouco mais dessa matéria do solo criado. Outro  
412 dia, enquanto representante da Procuradoria do Município, estive aqui também  
413 conversando com os conselheiros e explicando um pouco como que se dá a dinâmica do  
414 solo criado ou a outorga onerosa do direito de construir, porque a gente teve também no  
415 Estatuto da Cidade uma evolução desse conceito do solo criado. Essa nomenclatura  
416 passou a se chamar “outorga onerosa do direito de construir”. Então, muitos assim  
417 conhecem o instituto por essa nova nomenclatura do Estatuto da Cidade. Então, também  
418 tem alguns regramentos estabelecidos no estatuto da Cidade, quanto à fórmula de cálculo,  
419 enfim, o que tem que constar em lei, o que não. Eu vou permitir questionamentos, eu acho  
420 que a gente faz por blocos de três. **Sérgio Saffer (Titular), Associação Rio-grandense**  
421 **dos Escritórios de Arquitetura - AREA:** Boa noite, Carla e Cláudio. Eu sou o relator que  
422 fez as perguntas. Não sei se foi feita a resposta, está no SEI, é isso? Não cheguei a ler  
423 ainda. Como eu apresentei isso aos colegas do Conselho, fica mais clara aquela tabela  
424 que eu tinha apresentado, comparando com algumas zonas mais consagradas, como  
425 Praia de Belas, Garibaldi. Então, se tu podes dar uma explicação porque essas  
426 discrepâncias parecem. São mais essas as dúvidas, a minha pergunta é mais provocativa  
427 para todos entenderem. E a questão talvez de duas ruas terem uma face e outra, eu  
428 entendi que é por causa do quarteirão. O quarteirão, mesmo tendo duas ruas, na mesma  
429 rua duas faces de valores diferentes, eu entendi que é por causa da média do quarteirão.  
430 Eu acho que isso ficou claro para mim, não sei se para todos ficou, que é uma das  
431 perguntas. **Fernando Martins Pereira (1º Suplente), Sindicato dos Engenheiros do Rio**



480 menor, obvio, vai refletir no preço, esse preço é menor; porém, tem menos infraestrutura.  
481 Se eu der muitos índices, se eu calcular diferente, vamos supor, a gente vai estar  
482 incentivando o empreendimento no lugar onde nós não temos infraestrutura disponível.  
483 Então, nós vamos ter uma penalidade nesse sentido, eles vão empreender ali o município  
484 vai ter que levar infraestrutura. Então, são menores, aí faz sentido o índice ser  
485 inversamente proporcional. **Germano Bremm, Presidente e Secretário Municipal do**  
486 **Meio Ambiente e da Sustentabilidade - SMAMS:** Então, obrigado. Eu tenho certeza que  
487 vocês enriqueceram a nossa noite com a apresentação. Nós aprofundamos bastante neste  
488 assunto e nos sentimos seguros de encaminhar o assunto. Este Conselho por muitas  
489 vezes não é atendido nas solicitações junto aos demais órgãos, às vezes nos faltam  
490 esclarecimentos e causa um ruído entre a comunicação da administração e o próprio  
491 Conselho do Plano Diretor. Que bom que vocês tenham essa disponibilidade, a pré-  
492 disposição de sempre vir aqui conversar e nos explicar. Eu acho que isso enriquece muito.  
493 **Sérgio Saffer (Titular), Associação Rio-grandense dos Escritórios de Arquitetura -**  
494 **AREA:** Eu não agradei. Muito obrigado, realmente foi bem produtivo. Algumas das  
495 minhas perguntas, mesmo eu sabendo algumas coisas fui mais provocativo pela nossa  
496 composição do Conselho também. Era isso aí e obrigado. **Germano Bremm, Presidente e**  
497 **Secretário Municipal do Meio Ambiente e da Sustentabilidade - SMAMS:** Muito  
498 obrigado. (Aplausos). Passamos, então, ao item 3. **APRESENTAÇÃO PROJETO HUM –**  
499 **MUS/HEALTHY URBAN MOBILITY – MOBILIDADE URBANA SAUDÁVEL. Júlio Celso**  
500 **Borello, Arquiteto e Urbanista:** Obrigado, Secretário. Estou feliz de estar aqui de volta,  
501 eu já fui conselheiro, uma série de rostos conhecidos, colegas, amigos, alunos, etc. Eu fico  
502 pensando até que ponto esta minha pauta teria pertinência em um Conselho que tem  
503 sempre assuntos, digamos assim, mais palpitantes, mais objetivos, mais concretos como  
504 este que acabamos de ver. Então, eu vou tentar apresentar rapidamente, como uma  
505 espécie de notícia e fazendo o maior esforço para trazer ele para perto da realidade do  
506 desenvolvimento urbano, que é o que se trata aqui. Na verdade, ele é bastante próximo,  
507 mas, às vezes, pode ser uma coisa meio distante, que não faz muito sentido. Falar de  
508 mobilidade urbana saudável, no momento que estamos discutindo aqui fórmulas, modelos  
509 e valor do solo, entre outras questões que a gente sabe que rodam aqui no conselho.  
510 Então, vou agradecer aqui o convite da prefeitura, do conselho, dos conselheiros em abrir  
511 o espaço. Ao Paulo Jorge da RGP 05, que foi quem propôs a minha vinda aqui, a gente  
512 tem mais ou menos trabalhado juntos, porque este projeto tem um foco um pouco maior lá  
513 na região da Cruzeiro, da Tronco. Então, rapidamente, vou dar uma notícia sobre o projeto,  
514 acho que pode interessar esse conhecimento geral. Depois eu tenho publicações que eu  
515 acho que os senhores receberam pelo e-mail da convocação hoje. E tem uma série de  
516 outros documentos e links disponíveis, vídeos, etc., que quem quiser se aprofundar fica à  
517 vontade para nos procurar também. Os dados que a gente produziu, que são bastantes,  
518 em termos de sistema de informação, geoprocessamento e etc., mapas. Eles são públicos,  
519 disponíveis, foi feito pela Universidade Federal. Então, também, se alguém tiver interesse  
520 em dados e informações pode nos procurar que a gente disponibiliza. Então, tem um vídeo  
521 aqui, não vou passar agora, mas, basicamente, a questão é a seguinte, esse discurso,  
522 essa ideia da cidade saudável não é uma novidade, uma modinha do momento, já tem  
523 mais de 30 anos, vem mais ou menos da época do meio dos anos 80, quando a  
524 Organização Mundial de Saúde, mais ou menos no do começo das discussões sobre  
525 desenvolvimento sustentável cunhou essa ideia de cidade saudável, de saúde urbana.  
526 Pautou, digamos assim, a ideia de que pode se prevenir doenças e promover a saúde  
527 através de uma abordagem ampla, holística, que tem haver com objetivos do



576 esse impacto positivo da chamada mobilidade ativa. Rapidamente, eu vou acelerar um  
577 pouquinho, eu sei que o tempo é curto, eu queria passar geral. O que foi esse projeto? É  
578 um dinheiro que veio do Reino Unido, da Inglaterra, aquela coisa que talvez alguns de  
579 vocês conheçam, que os ricos financiam pesquisa aqui no terceiro mundo, como se  
580 chamava antigamente, por dois motivos: um que é pragmático, que é para entender a  
581 gente – Como que esses caras vivem lá? Com interesses de diversos tipos, declarados e  
582 outros não declarados, e também por certo remorso, uma culpa histórica de querer ajudar  
583 os países em desenvolvimento. Então, esse fundo Newton, esse monte de dinheiro do  
584 Governo da Inglaterra, está sempre procurando parcerias com Índia, com China,  
585 Paquistão, México, Brasil, os países do chamado Sul Global. Então, 2015 foi a nossa vez  
586 de botar a mão nesse bom dinheirinho aí. Quem é acadêmico sabe às vezes é muito difícil  
587 fazer pesquisa com o financiamento que existe no país, e não vou falar sobre as  
588 perspectivas futuras, que não parecem boas; mas buscar grana de fora faz com que a  
589 gente consiga realmente pisar fundo na pesquisa. Eu gostaria de dizer que isso foi feito de  
590 uma forma absolutamente rigorosa, do ponto de vista de ética e aprovação, convênio,  
591 articulação com os órgãos de saúde e com associações de moradores, onde a gente vai lá  
592 pesquisar as pessoas, a gente tem que entrar de uma maneira respeitosa e correta. Não  
593 chegar lá, perguntar, tirar foto e cai fora, tem todo um rigor atrás disso. Então, assim, os  
594 dois adjetivos, basicamente: compreender o impacto dessa mobilidade ou imobilidade  
595 sobre a saúde e o bem-estar. E estudando o Brasil, comparativamente ou contrastando  
596 com o Reino Unido, que não dá para comparar diretamente. E também a questão do  
597 potencial de fazer o planejamento participativo. Eu acho que tem uma coisa bem  
598 importante aqui. Isto aqui é uma instância de planejamento participativo, a gente não  
599 precisa gostar desses termos, pode chamar de outra forma, mas é mais ou menos. Então,  
600 a gente fica pensando até que ponto pode-se fazer planejamento de mobilidade de uma  
601 forma ampla e inclusiva. Então, a pesquisa também tinha esse objetivo, sentir até que  
602 ponto as pessoas, as entidades e os órgãos estão interessados em discutir e participar  
603 disso. Então, rapidamente, só para mostrar que a ideia é que o ambiente construído de  
604 alguma forma influencia o comportamento de viagem, que a gente chama - Como que eu  
605 me movimento? E isso tem relações com a saúde e o bem-estar. Foi isso que a gente  
606 estudou, mas uma coisa um pouquinho mais durinha e determinística. Existem muitas  
607 outras coisas e voltas e vocês, provavelmente, devem estar pensando – Não, mas espera  
608 aí, a questão do status, a questão cultural, estilo de vida, comportamento, toda outra parte  
609 que tem talvez mais haver do que com o ambiente. Digamos que eu more em um bairro  
610 como o Bonfim, que dá para fazer tudo a pé e eu só ando de carro, porque, sei lá, eu sou  
611 preguiçoso, desde sempre eu faço isso, eu gosto, dá status. Então, tem coisas não  
612 estudadas. Como disse a Carla, tem um percentual ali da variabilidade que não é  
613 explicado por modelos, a gente não tem a pretensão de modelar tudo e enxergar números  
614 perfeitos. A gente sabe que muita coisa não está explicada. Então, as cidades do Brasil  
615 foram essas: Brasília, Florianópolis e Porto Alegre. A gente apresentou há duas semanas  
616 na Câmara dos Deputados, em Brasília, na Comissão de Desenvolvimento Urbano, tem  
617 até umas matérias aí na TV, no site e tal, bem interessante. Fomos muito bem recebidos  
618 lá, apresentei na Câmara de Vereadores, em Florianópolis também. E Oxford é uma  
619 realidade completamente diferente, uma cidadezinha de conto de fadas lá do Harry Potter,  
620 que não tem comparação, mas de alguma maneira funciona como um contraste,  
621 Basicamente, a grande lição é que quem tem tudo também reclama, acha ruim. Eu estive  
622 na Índia há um mês e relativize às vezes as críticas que eu faço a nossa realidade. Então,  
623 na Índia eles estão insatisfeitos, aqui nós estamos insatisfeitos, em Oxford estão



672 Bairros de baixa renda em áreas de encosta, com acessibilidade mais reduzida, tem um  
673 ambiente com características piores, vamos assim, e um padrão de mobilidade diferente.  
674 Então, a gente pode de alguma maneira identificar regularidades. Basicamente, o que a  
675 gente quer dizer é que essa tal da “caminhabilidade”, essas medidas agregadas assim, de  
676 mapa que mostra que tem bastante densidade, tem bastante parada de ônibus, tem  
677 bastante loja, serviço; portanto as pessoas vão andar mais a pé ou de bike, não precisa do  
678 carro. Não é bem assim. Como vocês também devem estar pensando. A verdade é que  
679 tem muitas outras coisas, a questão da percepção, como que as pessoas percebem a  
680 segurança, o medo, o próprio status de ficar esperando um ônibus, por exemplo. E a  
681 sinalização que as cidades dão para a sua população, a mensagem que vem de cima.  
682 Então, por exemplo, quando a gente entra em Oxford tem uma placa lá dizendo que é uma  
683 cidade para andar de bicicleta. É uma mensagem clara, além de tudo que tem lá, a  
684 ciclovia. Aqui a gente tem, conhecidamente, melhoras e um suporte, uma caminhada  
685 nesse sentido de valorizar outros modais recentemente, mas a mensagem ainda é um  
686 pouco “te cuida, cuidado, não é bem assim”. Então, isso também faz parte da questão.  
687 Então, padrões de mobilidade, a gente vê que nas áreas de baixa renda, azul e vermelha,  
688 as pessoas fazem muito menos viagens, ou seja, saem menos de casa, a população de  
689 baixa renda não tem muita atividade, não tem destinos, tem pouca socialização no sentido  
690 de ir a lugares - Aquele meu amigo da faculdade de antigamente, aquele meu amigo da  
691 praia, a turma do futebol, a turma que vai no jogo. A população de baixa renda essa rede é  
692 mais curta e mais local, é pequena em volta de si. E aí, às vezes, mesmo que tenha o que  
693 fazer não tem dinheiro ou tem medo. Medo a classe média também tem, mas a quantidade  
694 de viagens é muito maior a pé, de bicicleta, de carro, de tudo, até de ônibus. Então, a  
695 gente já tem um indicador de que bairros de baixa renda as pessoas se mexem menos, e  
696 como isso de alguma maneira vai influenciar na saúde, a gente já pode começar a achar  
697 um desequilíbrio. Então, rapidamente, vou passar para essa parte mais final, onde as  
698 pessoas declaram o que estimula o uso do modal ativo, que é caminhar ou andar de bike,  
699 Tem coisas que são dentro dessa linha da qualidade de vida, percebem benefícios e  
700 sentem a necessidade de fazer atividade física, ou seja, o lado positivo, mas tem também  
701 outras que são compulsórias – Por que você caminha ou anda de bike? Porque o ônibus  
702 demora muito; porque eu não tenho dinheiro. Então, a gente sabe que tem havido um  
703 aumento de viagens a pé pela simples falta de dinheiro. Também essas questões  
704 interessantes de oportunidade e novas experiências de amizade, o ciclismo, a gente sabe  
705 que entre a juventude, esse ativismo da bicicleta, essa coisa social é importante. Também  
706 vem um contraponto, o lado negativo, maior segurança do que nas paradas de ônibus.  
707 Quer dizer, o cara se sente melhor caminhando, andando de bike do que ficar parado  
708 esperando o ônibus. Então, essa mobilidade ativa não é porque eu quero, porque é legal,  
709 porque eu vou ficar saudável, é porque não dá para ficar na parada. Gosto por esporte,  
710 tem esse lado bom de atitude, de saúde, de apoio e tal, e o outro lado que é tipo – é o que  
711 me sobrou, é o que dá para fazer. As questões negativas, as pessoas citam muito a  
712 estrutura, problema de manutenção, a questão do trânsito que ainda é uma guerra, o  
713 problema do crime, da insegurança pública. E aí tem duas coisas bem interessantes no  
714 final, que a maioria da população ainda vê, principalmente que não é jovem, a bicicleta  
715 como brinquedo, como lazer. Tem gente já incorporando como transporte, mas ainda tem  
716 essa visão meio preconceituosa. E tem uma coisa bem interessante, já que a perspectiva  
717 de gênero está na pauta também, que as mulheres, muitas não pedalam ou não caminham  
718 por causa do da maternidade. Quer dizer, teve filho e meio que morreu, só anda de carro,  
719 ou de ônibus, ou de táxi, ou de Uber. Quando a gente vai ver outros lugares, por exemplo,



768 exemplo, tirar pessoas da imobilidade, idosos, principalmente; ajudar a participar e sentir-  
769 se seguro, fazer parte de uma sociedade que ainda é motorizada, ou seja, eu pertença. Lá  
770 em Florianópolis teve uma senhora que disse: “Ah, mobilidade saudável para mim é ficar  
771 aqui dentro do meu carro”. Ela estava há uma hora parada na ponte, mas estava se  
772 sentindo bem, ouvindo rádio e tal. Então, a gente tem que reconhecer isso, reconhecer que  
773 áreas têm diferentes formas, diferentes populações, diferentes mobilidades e que a  
774 experiência de mobilidade de área afeta também negativamente. Não é só para o bem.  
775 Concluindo, vou simplificar aqui um monte de questões que a gente não faz ainda, que é  
776 aprender a fazer avaliação de impacto das políticas e obras de transportes sobre a saúde,  
777 não só sobre adensamento ou tudo que está no EVU. O que vai acontecer se eu aumentar  
778 uma rua? O que vai acontecer se eu botar mais carros na rua? Quantas mortes eu  
779 aumento, eu evito ou eu provooco com essa minha decisão de construir mais um viaduto?  
780 Isso é importante que comece a entrar, porque em um mundo desenvolvido isso já está  
781 rolando. Então, no final só algumas imagens dos desejos e dos anseios da população lá da  
782 região da Cruzeiro, da Tronco, que pudesse ter área de lazer, estação de bicicleta e esse  
783 tipo de coisa que ajuda a mobilidade saudável. Então, era isso aí do nosso time da  
784 UFRGS, dados extra. Obrigado e perdão pela demora. (Aplausos). **Germano Bremm,**  
785 **Presidente e Secretário Municipal do Meio Ambiente e da Sustentabilidade - SMAMS:**  
786 Obrigado, Professor Julio, que nos enriquece com o debate. Eu acho que hoje a gente teve  
787 um amadurecimento bastante significativo aqui no plano. Parabéns, Paulo Jorge em trazer  
788 o professor. Nós aqui da equipe de planejamento, Secretaria do Meio Ambiente e  
789 Sustentabilidade, enquanto víamos a sua apresentação, a gente se debatia aqui e  
790 comentava com a equipe de aproveitar esse trabalho junto com os debates do Plano  
791 Diretor. A gente está no processo de revisão do plano, temos aqui a Coordenadora Ada, a  
792 Patrícia, diretora de planejamento, a Vaneska, a Júlia pela EPTC, a Gisele pela Secretaria  
793 de Desenvolvimento Econômico, todos os colegas do município que em algum momento  
794 vão participar do debate do plano. Tomara que a gente consiga ter o seu apoio também  
795 nessa construção, estamos em um processo de construção com o Professor Ernani da  
796 UFRGS, o quadro altamente qualificado também lá do Departamento de Urbanismo. E  
797 tomara que a gente consiga enriquecer o plano diretor com essas pesquisas, a ideia é  
798 essa de cidade para as pessoas, que a gente possa promover a participação da  
799 comunidade, fortalecer os conselhos comunitários e este Conselho do Plano Diretor que  
800 tem uma importância bastante significativa no processo de construção da cidade. Muito  
801 obrigado pela apresentação. Não sei se alguém tem algum questionamento. **Darci**  
802 **Barnech Campani (Titular), Associação Brasileira de Engenharia Sanitária e**  
803 **Ambiental – ABES/RS:** Quero parabenizar o professor pelo trabalho e acrescentar, eu  
804 acho que seria bom trazer aqui o professor que também faz parte do grupo da saúde  
805 pública, a gente troca uns WhatsApp de vez em quando, o Professor Roger Rosa. Ele tem  
806 um trabalho, uma orientação de mestrado muito interessante, que na listinha de doenças  
807 das cidades, doenças relacionadas ao saneamento ambiental inadequado. Eu acho que os  
808 índices de Porto Alegre para uma cidade que tem uma tradição de saneamento de  
809 qualidade, a gente batalha pela questão da qualidade na cidade ambiental, a gente tem  
810 índices muito elevados. E os números que ele conseguiu trabalhando dados da saúde são  
811 bastante impressionantes. Ali na Universidade de Ciência da Saúde tem também o  
812 levantamento de dados relativos a poluição atmosférica na Cidade de Porto Alegre,  
813 principalmente em torno da Redenção, principalmente por questão de transporte público, o  
814 diesel, que vem sendo abolido em uma série de países, cidades europeias e que nós aqui  
815 ainda estamos 10 anos atrasados em fazer essa discussão. Então, parabéns pelo trabalho.



864 aqui fazendo um trabalho sobre a saúde, aí disse que pode não ter nada a ver. Não, tem  
865 tudo a ver. Quando o Hermes diz que tem conselheiro que chega aqui e – Ah, tem que  
866 aprovar aquele bairro! Mas, na verdade, o que está faltando? Está faltando lá na base a  
867 pesquisa influenciar as leis, os planos diretores, para não chegar na ponta e o conselheiro  
868 se responsabilizar por estar aprovando um negócio que talvez não seja bom para a cidade,  
869 mas qual é o modelo que foi reproduzido? Isso deveria ter sido pensado lá atrás e a gente  
870 vê que as nossas cidades carecem mesmo é de planejamento, de pesquisa, assim como o  
871 Julio é um pequeno exemplo disso aí. E fiquei feliz hoje de encontrar também a Carla, que  
872 foi nossa colega. Então, eu quero parabenizar o Júlio, mas já deixar uma pergunta no ar,  
873 não sei se o Júlio vai querer responder. É o aparecimento, por exemplo, dessas smartcires,  
874 que hoje em dia a gente começa a olhar o que está acontecendo também lá fora, em  
875 outros países, na China bastante, que a internet de alta velocidade começa a ser  
876 popularizada e as pessoas mexem extremamente nessa parte da mobilidade, porque às  
877 vezes até a medicina no futuro vai ser à distância. Por exemplo, não vai precisar contratar  
878 médicos para ir para lugares longe e os médicos nas grandes cidades podem atender  
879 pessoas no interior através da internet, fazendo com que essa mobilidade toda se perca.  
880 Eu vou sair do médico, vou comprar remédio e vou ao hospital fazer exames, volta no  
881 médico para revisão. Tudo isso vai desaparecer. Entendeu? Na verdade, o que a gente  
882 precisaria pensar no futuro para a cidade é colocar internet de alta velocidade, internet  
883 gratuita, para que ajude nessa mobilidade. Então, só deixar essa mensagem, que isso  
884 também é uma coisa importante. **Germano Bremm, Presidente e Secretário Municipal**  
885 **do Meio Ambiente e da Sustentabilidade - SMAMS:** Cidade inteligente é o caminho.  
886 Sem dúvida vamos ter 5G p viabilizar. **Maristela Maffei (Titular), Região de Gestão de**  
887 **Planejamento Sete – RGP. 7:** É uma alegria recebê-los. Por acaso, hoje de manhã eu  
888 estava assistindo rapidamente uma parte do Programa Bem Estar que falava que em São  
889 Paulo uma hora de carro parado ou andando é 5 cigarros que tu fumas, mesmo não sendo  
890 fumante. Bom, então, em Porto Alegre nós já estamos bem viciados também, porque não  
891 está fácil, a própria questão da poluição dos carros a gente vê que aumenta bastante. O  
892 principal poluente, que é a questão dos próprios aviões, a poluição que significa para nós,  
893 o efeito estufa. Então, várias questões que nos assustam bastante. Bem feliz com isso, eu  
894 também moro em periferia, mas a gente é um ser urbano, então, a gente gosta de fazer  
895 essas trocas. E valorizar a questão da pesquisa científica, que, infelizmente, o nosso país  
896 agora é uma vergonha, porque estão tirando absolutamente todo financiamento da  
897 pesquisa científica. Então, reiterar a importância que tem pessoas com essa consciência  
898 crítica, mas também propositiva para a nossa cidade, o meio que a gente vive. E lamentar  
899 profundamente a questão das perdas das verbas científicas. Secretário, no andamento  
900 gostaria de sugerir que nos entrássemos imediatamente nas comunicações, que nós  
901 temos pouco tempo hoje, para entrarmos na pauta. Então, se fosse possível ser assim,  
902 acho que seria interessante. **Germano Bremm, Presidente e Secretário Municipal do**  
903 **Meio Ambiente e da Sustentabilidade - SMAMS:** Obrigado, Conselheiro Maristela.  
904 Professor, Júlio, em nome do Conselho mais uma vez agradeço a oportunidade, o  
905 aprendizado, o trabalho pela cidade. Sem dúvida Porto Alegre agradece. Passamos ao  
906 item **2. VOTAÇÃO DA ATA Nº 2805/2019.** Votos favoráveis? (Contagem de votos = 17  
907 votos). Votos contrários? (Contagem de votos = 00 votos). Abstenções? (Contagem de  
908 abstenções = 00 abstenções). **APROVADA A ATA Nº 2805/2019.** Passamos, então, ao  
909 período de comunicações. Algum inscrito? **6. COMUNICAÇÃO. Maristela Maffei (Titular),**  
910 **Região de Gestão de Planejamento Sete – RGP. 7:** Quero agradecer, Secretário, porque  
911 tem questões que surgem, que são urgentes, como o caso que aconteceu lá na Parada 2

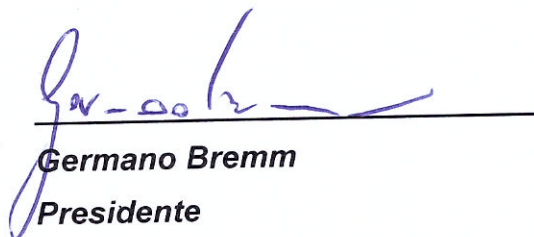



960 anos ter um pé na favela e um pé no Centro. Não é eventual a minha participação nisso. A  
961 primeira atividade que eu tive como advogado foi regularizar uma comunidade de  
962 ocupação, que se chama Jardim das Estrelas, a primeira cooperativa habitacional. O  
963 Hermes é uma prova disso. Então, foi um momento muito difícil, não havia recursos e  
964 aquela comunidade comprou a área. Estão lá, conquistaram tudo pelo Orçamento  
965 Participativo, desde ali a luta continua, até hoje continua. Essa própria comunidade que há  
966 28 anos comprou a área, é dona da área, não consegue regularizar os seus lotes, não por  
967 problema da compra da área, mas sim por problema administrativo. E aí entra um pouco o  
968 DEMHAB. Eu vejo essa questão da regularização fundiária, é um tema que deve passar  
969 por aqui, porque envolve muitas comunidades, envolve regiões, envolve pessoas que  
970 estão angustiadas precisando da regularização. Deixam de fazer investimento, de melhorar  
971 a qualidade de vida por não ter a garantia de permanência na área muitas vezes. Então,  
972 eu acho que isso, Secretário, e se o senhor conseguir isso, como o Paulo Jorge disse, o  
973 senhor vai alçar voos muito altos. E o trabalho que o pessoal da regularização fundiária  
974 faz, e a PGM, gostaria que a PGM viesse aqui, o Núcleo de Regularização Fundiária, que  
975 faz um trabalho exemplar, falta melhor condições de trabalho. E a união com o Orçamento  
976 Participativo é muito importante para a elucidação disso. Outra coisa é a questão do Plano  
977 Diretor, nós temos que começar a discutir o Plano Diretor. Nós já estamos atrasados nessa  
978 discussão. Hoje, por exemplo, vimos a discussão da mobilidade urbana, temos que ter o  
979 desenvolvimento econômico, lá no plano estão os planos estratégicos, que são oito que  
980 envolvem a questão habitacional. Então, é importante o conselho discutir isso, porque nós  
981 vamos deixar passar um momento muito importante, apesar de ouvir algumas coisas,  
982 ontem mesmo na Câmara de Vereadores, para espanto de todos, os próprios vereadores  
983 querendo fazer emenda para garantir o seu quinhão, um milhão e meio para cada um para  
984 fazer a emenda e aplicar ao seu bel-prazer. E vai ser aprovado na Câmara de Vereadores  
985 um milhão e meio para cada vereadores. Então, é importante a gente estar atento aquela  
986 casa, porque é impressionante e aí não tem cursos para as demandas da população.  
987 Então, Ava a gente vai lá, fica no seu dia-a-dia envolvido e acaba esquecendo de  
988 acompanhar aquelas sessões constrangedoras. E parte de vereadores que o próprio seu  
989 partido controla o Orçamento Participativo. Então, um vereador faz um projeto para garantir  
990 um milhão e meio para cada um. Façam as pesquisas, peguem as atas da sessão. É um  
991 momento muito difícil, enquanto nós temos hoje uma reunião no Orçamento Participativo,  
992 vão suspender as assembleias porque o governo ainda não definiu o recurso para aplicar  
993 naquilo que a população elencou. Além disso, o Orçamento Participativo é uma referência  
994 internacional, queiram ou não queiram, 30 anos no mundo, é uma referência, é marca  
995 registrada de Porto Alegre. Qualquer cidadão que viajar pelo mundo, uma das perguntas  
996 que eles fazem quando a gente diz que é de Porto Alegre: a cidade da participação do  
997 Orçamento Participativo. Então, é uma experiência construída pela cidadania, a gente não  
998 pode perder esse momento da história de resgatar, independente das concepções políticas  
999 e ideológicas, mas é uma marca que estimula a participação. E quero lhe saudar que em  
1000 algumas manifestações o senhor vai ao encontro disso, da participação da cidade  
1001 inclusiva, da cidade democrática. Obrigado. **Germano Bremm, Presidente e Secretário**  
1002 **Municipal do Meio Ambiente e da Sustentabilidade - SMAMS:** Obrigado Conselheiro  
1003 Felisberto, muito pertinente a manifestação. O nosso processo do plano está um pouco  
1004 atrasado, mas eu acho que nada é por acaso. Está aqui a minha diretora de planejamento,  
1005 a Patrícia, técnica altamente qualificada, experiente, já vivenciou, conselheiro aqui deste  
1006 conselho por muitos anos. Eu acredito que na próxima reunião né a gente inicia uma  
1007 conversa sobre o plano diretor. A gente está estruturando uma ideia e quer compartilhar



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

1056 na mesma direção para que não haja injustiça para quem está trabalhando e ajudando  
1057 diretamente o atendimento da criança e do adolescente de Porto Alegre. Então, quinta-  
1058 feira, às 19 horas, audiência pública na Câmara de Vereadores, mas com certeza não vai  
1059 ter espaço para todo mundo falar. Eu não sei, hoje à tarde o prefeito foi na PUC, na  
1060 reunião de entidades conveniadas, eu vim para cá e pedi para outra colega ir, mas o  
1061 prefeito sabe que está errado, que o secretário deve estar agindo de forma errada.  
1062 Certamente foi fazer alguma negociação. Então, gostaria de endossar o que o Conselheiro  
1063 Paulo Jorge está falando e de conscientizar todos, se puderem pelo menos passar por lá  
1064 na câmara dia 04, às 19 horas. Obrigado. **Germano Bremm, Presidente e Secretário**  
1065 **Municipal do Meio Ambiente e da Sustentabilidade - SMAMS:** Muito bem. Obrigado,  
1066 Conselheiro. Vejam como é rica a contribuição sempre aqui dos conselheiros, cada um  
1067 sobre uma perspectiva, um aprendizado. O Conselheiro Adroaldo profundamente traz o  
1068 debate e complementa o que o Conselheiro Paulo Jorge nos traz. O último escrito. Em  
1069 função do tempo o Conselheiro Furtado abre mão do período de comunicação. **Hermes de**  
1070 **Assis Puricelli (Titular), Sindicato dos Arquitetos no Estado do Rio Grande do Sul –**  
1071 **SAERGS:** Um pedido, eu não sei se ficou combinado passar as apresentações. **Darci**  
1072 **Barnech Campani (Titular), Associação Brasileira de Engenharia Sanitária e**  
1073 **Ambiental – ABES/RS:** Só para registrar que ontem na ABES nós fizemos o primeiro  
1074 debate, conforme o que foi divulgado, sobre a questão do plano diretor e o meio ambiente.  
1075 A Engenheira Jéssica da Prefeitura de Novo Hamburgo, da Secretaria de Meio Ambiente,  
1076 fez a sua apresentação. Deu para ver que o Plano Diretor não está resolvido em cidade  
1077 nenhuma, mas a gente procurou buscar aquelas coisas que tem de mais avançado lá e  
1078 que poderia trazer algumas experiências aqui para a Cidade de Porto Alegre. Realmente,  
1079 ela é a que representa a Secretaria de Meio Ambiente no grupo técnico da Prefeitura e é a  
1080 responsável pelo licenciamento ambiental as indústrias. Então, nessa discussão que a  
1081 gente tem que o licenciamento ambiental tem que ser de qualidade, mas não precisa ser  
1082 moroso, eu acho que caberia à prefeitura, que, infelizmente, não tinha ninguém lá ontem,  
1083 dar uma conversada com Novo Hamburgo, que parece que tem algumas coisas, algumas  
1084 experiências, algumas coisas que estão na lei bem mais interessantes que aqui em Porto  
1085 Alegre. Não tem porque o plano diretor não ser entendido como o nosso licenciamento  
1086 prévio, se ele for saneamento ambiental pode ser usado como ferramenta de licença  
1087 prévia, economizando um monte de recursos da iniciativa privada e um monte de tempo  
1088 também desse trabalho técnico. Obrigado. **Germano Bremm, Presidente e Secretário**  
1089 **Municipal do Meio Ambiente e da Sustentabilidade - SMAMS:** Vamos aproveitar a  
1090 Secretaria de Meio Ambiente que engloba o plano diretor, a parte de planejamento urbano  
1091 com o ambiental. Eu acho que a gente tem que aproveitar essa energia que a secretaria  
1092 foram unificadas para gente agregar no conhecimento, não fazer um trabalho dissociado.  
1093 Obrigado, Conselheiro. Encerramos a nossa pauta. **ENCERRAMENTO: 20h30min.**

1094  
1095  
1096   
1097 **Germano Bremm**  
1098 **Presidente**

1096   
1097 **Secretária Executiva**  
1098 **Relatora**

1099  
1100 **Ata aprovada na sessão plenária do dia 24/7/2019, 03 retificações:**