



ATA ORDINÁRIA Nº 2785/2018

1
2 Aos vinte sete dias do mês de novembro de dois mil e dezoito, às dezoito horas a primeira
3 chamada e às dezoito horas e trinta minutos a última chamada, reuniram-se para reunião
4 extraordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental – CMDUA do
5 Município de Porto Alegre, sito Av. Borges de Medeiros, nº 2244 – 6º andar/sala de
6 reuniões, nesta capital, sob a coordenação de Maurício Fernandes, **Presidente e**
7 **Secretário Municipal do Meio Ambiente e da Sustentabilidade**, e na presença dos
8 **CONSELHEIROS GOVERNAMENTAIS**: José Francisco Rodrigues Furtado (Titular),
9 **Departamento Municipal de Habitação – DEMHAB**; Rovana Reale (2ª Suplente),
10 **Empresa Pública de Transporte e Circulação – EPTC**; Simone Machado Madeira (1ª
11 Suplente), **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE**; Alexandre
12 Cavagni (1º Suplente), **Secretaria Municipal de Infraestrutura e Mobilidade Urbana –**
13 **SMIM**; Er Martins (1º Suplente), **Secretaria Municipal de Relações Institucionais –**
14 **SMRI**. **CONSELHEIROS NÃO GOVERNAMENTAIS**: Livia Teresinha Salomão Piccinini
15 (Titular), **Universidade Federal do Rio Grande do Sul – UFRGS**; Darci Barnech Campani
16 (Titular), **Associação Brasileira de Engenharia Sanitária e Ambiental – ABES/RS**;
17 Claudete Aires Simas (Titular), **Acesso Cidadania e Direitos Humanos - ACESSO CDH**;
18 Sérgio Saffer (Titular), **Associação Rio-grandense dos Escritórios de Arquitetura -**
19 **AREA**; Vinícius Vieira de Souza (Titular), **Conselho de Arquitetura do Rio Grande do Sul**
20 **– CAU/RS**; Clarisse Misoczky de Oliveira (Titular), **Instituto de Arquitetos do Brasil –**
21 **IAB/RS**; Hermes de Assis Puricelli (Titular), **Sindicato dos Arquitetos no Estado do Rio**
22 **Grande do Sul – SAERGS**; Sérgio Luiz Brum (Titular), **Sindicato dos Engenheiros do**
23 **Rio Grande do Sul - SENGE/RS**; e Mark Ramos Kuschick (Titular), **Sociedade de**
24 **Economia do Rio Grande do Sul - SOCECON/RS**. **CONSELHEIROS DA SOCIEDADE**
25 **CIVIL**: Adroaldo Venturini Barbosa (Titular), **Região de Gestão de Planejamento Dois –**
26 **RGP. 2**; Tânia Maria dos Santos (Titular), **Região de Gestão de Planejamento Quatro –**
27 **RGP. 4**; Paulo Jorge Amaral Cardoso (Titular), **Região de Gestão de Planejamento**
28 **Quatro – RGP. 5**; Luiz Antônio Marques Gomes (Titular) e Gilberto da Costa (1º Suplente),
29 **Região de Gestão de Planejamento Seis – RGP. 6**; Maristela Maffei (Titular), **Região de**
30 **Gestão de Planejamento Sete – RGP. 7**; Kelly Ramos da Silva (Titular), **Região de**
31 **Gestão de Planejamento Oito – RGP. 8**; e Emerson Gonçalves dos Santos (Titular),
32 **Temática Habitação, Organização da Cidade, Desenvolvimento Urbano e Ambiental**
33 **do Orçamento Participativo – HOCDUA/OP**. **SECRETARIA EXECUTIVA**: Aline Brum de
34 Lima, **Secretária Executiva, servidora da SMAMS e relatora dos trabalhos**; Ketlin
35 Moreira, **Estagiária**; Patrícia Costa Ribeiro, **Tachys Graphen – Serviços Taquigráficos**.
36 **PAUTA**: 1. Abertura; 2. Votação da Ata 2779; 3. Curso de Capacitação – Módulo I;
37 3.01. Solo Criado e Transferência de Potencial Construtivo (TPC) – Utilização dos
38 Índices Construtivos (Palestrante: Arquiteto Cláudio Paiva – SMDE); 3.02.
39 Licenciamento Ambiental em Porto Alegre (Palestrante: Engenheiro Agrônomo Paulo
40 Jardim – Equipe de Licenciamento Ambiental – SMAMS); 4. Comunicações. Após
41 assinatura da lista de presenças o Senhor Vice-Presidente deu início aos trabalhos às
42 18h30min. 1. Abertura. **Hermes de Assis Puricelli (Titular), Sindicato dos Arquitetos**
43 **no Estado do Rio Grande do Sul – SAERGS**: Pessoal, vamos dar início a nossa Reunião
44 do Conselho 2785. Inicialmente, quero agradecer, na qualidade de presidente interino,
45 tentar manter no máximo de qualidade e bom senso. Hoje a nossa pauta é mais tranquila.
46 2. **Votação da Ata 2779**. Esta ata já havia sido apresentada, foi postergada. Eu enviei
47 algumas alterações de correção de parte da ata, o que coube nas minhas intervenções.



48 Alguma observação em relação a esta ata? Então, em processo de votação a Ata 2779, de
49 16/10/2018. Quem é a favor permaneça como está. Contra? (Contagem de votos = 00
50 votos). Abstenções? (Contagem de abstenções = 00 abstenções). **APROVADO POR**
51 **UNANIMIDADE ATA 2779. 4. COMUNICAÇÕES.** Alguma comunicação? Eu pulei o item 3
52 e passei para Comunicações. Todo mundo concorda? Pode ser? (Aprovado por
53 consenso). **Simone Machado Madeira (1ª Suplente), Secretária Municipal de**
54 **Desenvolvimento Econômico – SMDE:** Eu só estou comunicando que amanhã vou
55 formalizar a solicitação de dispensa de suplente da Conselheira Arquiteta Patrícia, em
56 função do acúmulo de funções que temos na nossa unidade. Ela está bem prejudicada no
57 sentido do trabalho que a gente está executando, está muito difícil e, enfim, está ficando
58 inviável. Além da Unidade de Regularização Fundiária também trabalho no PSE, são
59 muitos processos. Enfim, queria comunicar que caso eu não volte... Acho que era isso.
60 **Hermes de Assis Puricelli (Titular), Sindicato dos Arquitetos no Estado do Rio**
61 **Grande do Sul – SAERGS:** O Darci estava inscrito. **Darci Barnech Campani (Titular),**
62 **Associação Brasileira de Engenharia Sanitária e Ambiental – ABES/RS:** Somente um
63 aspecto. A Conselheira Simone falou de substituições no conselho de representação da
64 prefeitura, é uma coisa que a gente tem entendido que a prefeitura tinha que dar uma
65 olhada um pouquinho melhor. Na UFRGS, quando alguém participa de uma instância
66 inferior, aí o processo é votado lá e vem para a votação do conselho universitário, a
67 pessoa está impedida de votar no conselho universitário. O que a gente tem notado
68 constantemente nesta representação, e não é de agora, é algo histórico da prefeitura, que
69 a CAUGE é constituída por várias pessoas que estão aqui neste conselho. Então, as
70 pessoas têm dois votos no mesmo processo. Digamos assim, juridicamente, não é o mais
71 correto possível, tendo em vista de que se alguém já votou não pode votar de novo no
72 nosso processo. Então, nessa reconsideração da representação da prefeitura, que vai ser
73 no caso da Patrícia, que seja também avaliado com a PGM como fica uma pessoa votando
74 dois processos ou o mesmo processo duas vezes. É só um pedido de atenção nesse
75 tema. **Simone Machado Madeira (1ª Suplente), Secretária Municipal de**
76 **Desenvolvimento Econômico – SMDE:** Só esclarecendo, Darci. Na CAUGE não tem
77 votação, os processos não são votados. **Rovana Reale (2ª Suplente), Empresa Pública**
78 **de Transporte e Circulação – EPTC:** Na verdade, na CAUGE cada secretaria dá as suas
79 diretrizes, não tem votação. Quando há uma contradição em alguns pareceres, tem a
80 gestão que define. A gestão, não somos nós. Eu também sou representante na CAUGE. É
81 a que define qual é o ponto que vai ser cumprido, mas não há votação, são dadas as
82 diretrizes gerais de cada competência. Uma vantagem de ser representante da CAUGE é
83 que a gente conhece o processo do início ao fim e a gente pode ajudar no entendimento
84 dele, porque muitas vezes vem para o conselheiro e o conselheiro não participou daquilo
85 tudo, o que gera a dúvida, porque são assuntos bem complexos. Então, a gente consegue
86 auxiliar no decorrer. **Simone Machado Madeira (1ª Suplente), Secretária Municipal de**
87 **Desenvolvimento Econômico – SMDE:** Complementando. Eu não faço parte da CAUGE
88 e cada processo que eu relatei aqui, fiquei uma semana lendo e preparando o material.
89 **Hermes de Assis Puricelli (Titular), Sindicato dos Arquitetos no Estado do Rio**
90 **Grande do Sul – SAERGS:** Mais alguma questão? Então, podemos passar para o Item 3,
91 que é o Curso de capacitação Módulo I? Eu gostaria de fazer um comentário, assim, meu,
92 até peço desculpas, a gente acaba sempre assumindo um papel, mas eu acho muito
93 pretensioso, eu até estava falando com o Arquiteto Cláudio, em uma meia reunião faria.
94 Não é um curso, o nome é meio pretensioso, mas vamos lá, o Cláudio Paiva vai fazer uma
95 apresentação do Módulo I. **3. Curso de Capacitação – Módulo I; 3.01. Solo Criado e**



96 **Transferência de Potencial Construtivo (TPC) – Utilização dos Índices Construtivos**
97 **(Palestrante: Arquiteto Cláudio Paiva – SMDE). Cláudio Paiva, Arquiteto da SMDE:**
98 Boa noite, pessoal. Primeiramente quero saudar o presidente e os demais conselheiros,
99 algumas pessoas eu já conheço. É sempre um prazer voltar a este conselho que eu admiro
100 tanto. Eu acho legal a gente ver as pessoas. Então, quero saudar este conselho que eu
101 admiro o trabalho de vocês, é um órgão, é um mecanismo de participação superforte, que
102 tem que ser valorizado, tem que ser cada vez mais participativo e ativo nesta cidade, no
103 desenvolvimento desta cidade. Então, quero deixar a minha admiração por todos vocês
104 pela coragem e pelo desprendimento de tempo de vocês para virem aqui discutir a cidade.
105 Como o Hermes falou, meu nome é Cláudio Paiva, até esta semana eu era coordenador
106 de recurso para desenvolvimento urbano, que tem no seu guarda chuva a unidade de
107 desapropriação e reserva de índice, que é a UDRE. É uma unidade que existe dentro
108 desta prefeitura há 40 anos, que trabalha com índices construtivos, com solo criado e TPC.
109 E esta minha apresentação tem um tom mais didático, mais simplista até, tem algumas
110 informações que eu julgo interessantes para as pessoas que analisam os processos, para
111 o entendimento do Plano Diretor como um todo. Então, eu peço licença aos meus colegas
112 arquitetos se eu estiver sendo muito simplista, apresentar mesmo tempo peço um pouco
113 de paciência para o pessoal se eu falar algumas coisas técnicas que vocês não
114 entenderem. A primeira coisa é sobre o Estatuto da Cidade, que é a Lei nº 10.257/2001,
115 que fala muito sobre o nosso papel, o papel do conselho, o próprio solo criado, a utilização
116 de índice construtivo, o que acontece com os valores que eu adquiero, que eu vendo esse
117 solo criado, como eu posso utilizar isso. A necessidade de planejar a cidade, organizar a
118 cidade, organizar a cidade através de um Plano Diretor, o próprio papel do conselho.
119 Então, o Estatuto da Cidade é uma lei muito importante para nós que pensamos a cidade.
120 Em relação a isso, a gente tem bem presente a questão do Plano Diretor, que é o
121 documento básico do ordenamento territorial, ou seja, é o instrumento que eu vou utilizar
122 para organizar a minha cidade, desenvolver a minha cidade. A gente chega nessa questão
123 do Plano Diretor como um instrumento de organizar da cidade, que disciplina o
124 parcelamento e uso do solo, ocupação do solo, através do zoneamento ambiental, um
125 plurianual, gestão orçamentária participativa e diretrizes orçamentárias, orçamento anual e
126 etc. Porto Alegre teve alguns planos, em 99 teve um Plano Diretor. O primeiro Plano
127 Diretor que se preocupou com o desenvolvimento urbano da cidade foi em 79, que foi a Lei
128 nº 43/79. E o segundo Plano Diretor aconteceu em 99. Então, o Plano Diretor acontece de
129 20 em 20 anos, de 10 em 10 anos tem uma revisão. Então, o nosso Plano Diretor que está
130 hoje em vigor é o de 99, com uma revisão que aconteceu em 2010. Aí a gente se pergunta:
131 o terceiro Plano Diretor que tem este caráter de desenvolvimento urbano e ambiental, que
132 vai ser para 2020, como será que a gente quer ele? Como vai sair esse Plano Diretor? Eu
133 acredito que virão as pessoas responsáveis pelo Plano Diretor, se já não vieram, para
134 explicar as ideias e a gente poder contribuir com esse desenvolvimento da cidade, com
135 essa legislação. Eu peguei este mapa para título ilustrativo (slide), mas não é o melhor
136 mapa que nós temos aqui na prefeitura para exemplificar as macrozonas da cidade.
137 Teoricamente, nós temos 10 macrozonas, na prática temos 9. Uma das macrozonas, a
138 macrozona 6 se transformou em macrozona 10. E cada parte da cidade é caracterizada,
139 por exemplo, existe a macrozona 1 que tem características fortes de patrimônio histórico,
140 se a gente for para a zona sul temos uma característica de zona mais rural. Então, cada
141 área da cidade tem as suas características e, principalmente, uma questão de densidade.
142 Isto que eu estou falando para vocês se chama modelo espacial da cidade, que é o
143 conjunto das diretrizes do desenvolvimento urbano, expresso através das representações



144 espaciais consubstanciais nas estratégicas. Isso é definido pelo Plano Diretor, mas
145 resumindo ele define todo o território de Porto Alegre, estimulando a ocupação do solo, a
146 preservação do patrimônio e ambiental. No § 2º do Plano Diretor a gente tem os princípios
147 básicos desse modelo espacial. Um deles, por exemplo, é a descentralização das
148 atividades; ou seja, a ideia da centralidade, de centro, começa a ser modificada. A gente
149 tem uma política de criar vários centros para que haja um crescimento por igual na cidade,
150 digamos assim, a miscigenação de ocupação do uso de solo. Por exemplo, misturar
151 residências com comércios, enfim, para que a área fique mais ativa, menos perigosa e etc.
152 Então, são características desse modelo espacial que se pensou para a Cidade de Porto
153 Alegre através daquele Plano Diretor. Então, aqui temos uma vista aérea da cidade (slide),
154 para mostrar a vocês como acontece na macrozona 1, por exemplo. A macrozona 1 é esta
155 área grande, que vai desde o Lago Guaíba, desce pela Sertório, pega toda a III Perimetral,
156 D. Pedro, Carlos Gomes, descendo até a Ipiranga, onde margeia esta lateral aqui. Eu
157 tenho o seguinte, a macrozona 1 é formada por várias UEUs, Unidades de Estruturação
158 Urbana, que são formadas por vários quarteirões. Por exemplo, estes UEU é embaixo
159 daquela área da Ipiranga, onde tem o Shopping Ipiranga, a Rua Barão do Amazonas, a
160 Protásio Alves e aquele pedacinho da III Perimetral. Então, essas UEUs têm
161 características próprias, densidades próprias. Por exemplo, naquela linha azul ao as ruas
162 que formam os quarteirões, por lotes, aí vamos dar uma olhadinha naquele lote ali. Uma
163 definição importante neste caso do índice construtivo é a questão da densificação ou da
164 densidade. Densificação é a quantidade de pessoas que poderão morar e trabalhar
165 naquele local, isso vai definir a quantidade de área construída que eu vou poder colocar
166 naquele quarteirão. E o cálculo da densidade tem muito a ver com o custo dessa
167 infraestrutura. Então, quanto mais gente que usufruir daquela rede de esgoto, daquela
168 rede elétrica, do transporte público, mais barato vai ser para a cidade. Então, é muito
169 interessante que a cidade intensifique determinadas áreas, até para o custo dessa
170 implantação diminuir. Lá no art. 50 a gente tem os 3 itens básicos que definem como eu
171 posso ocupar o meu lote. Nós temos ali um índice chamado taxa de ocupação. Na
172 verdade, chama-se “regime urbanístico” e nós temos 3 características, a taxa de ocupação,
173 a atividade e o índice de aproveitamento. A taxa de ocupação é quanto que a pessoa pode
174 construir dentro daquele terreno, qual a porcentagem do terreno. A atividade é o tipo de
175 atividade que aquela zona comporta. Então, isso vai me dar as características da atividade.
176 E o índice de aproveitamento é justamente o controle de densidade de pessoas que vão
177 querer morar e trabalhar naquela área. Essas informações a gente pega na internet, o que
178 a gente chama DMWeb, a gente entra na página da prefeitura. Além dessas informações
179 nós temos as informações da atividade para saber qual o tipo de atividade vou poder
180 colocar naquele terreno, o aproveitamento, que é o índice que vai me dizer quanto eu
181 posso construir nesse terreno e a taxa de ocupação que vai me informar qual a altura
182 dessa edificação, quanto a edificação pode preencher aquele terreno. Hoje a gente só vai
183 falar sobre o aproveitamento. Aqui é a densidade, que fala quantas pessoas, quantas
184 economias eu posso colocar naquele quarteirão, naquela área. Depois a atividade, a
185 volumetria, que é a taxa de ocupação, que fala sobre a altura e o quanto a construção vai
186 poder ocupar no terreno, e o aproveitamento, que é o que interessa para nós. Nesse
187 exemplo o aproveitamento é o índice 13, que se eu clicar vai me levar para outra tabela.
188 Lembrando que o índice de aproveitamento é a quantidade de área que posso construir no
189 meu térreo, relacionada ao número de pessoas que vão morar ou trabalhar naquele local.
190 É importante dizer que o índice de aproveitamento tem a ver com áreas adensáveis, que
191 são áreas em que eu trabalho, em que eu vivo dentro de uma edificação. Então, quando
192 eu vou computar e um projeto as áreas adensáveis vou considerar a sala, um conjunto



193 comercial, uma loja, são áreas que eu vivo ou trabalho. Quando eu vou computar as áreas
194 não adensáveis, são áreas que eu uso como suporte, são áreas condominiais, as
195 circulações, as escadas, o hall, salas de apoio, salão de festa, sacada e terraço. E nós
196 temos também as áreas isentas, que são as garagens, estacionamentos e também são
197 considerados os imóveis tombados da cidade. Voltando na tabela do índice de
198 aproveitamento nós vimos que naquele terreno eu tinha um índice de aproveitamento 13,
199 se eu entrar na tabela do Plano Diretor vou ver que ali tenho no índice de aproveitamento
200 1.6, que quer dizer o seguinte: se eu tivesse um terreno como aquele que vimos, se eu
201 tivesse um terreno de 10x30 eu teria um terreno de 300m². Para eu poder construir neste
202 terreno aplicaria o índice de aproveitamento do código 13, que seria o 1.6. Então, eu faria
203 o 1.6 vezes 300, eu teria 480m² de área adensável. Em cima disso a lei diz o seguinte: que
204 eu posso receber, que eu posso construir em cima desses 480m² que eu fiz mais 50% de
205 área não adensável como apoio para a minha construção. Então, em cima desses 480m²
206 eu tenho direito a mais 240m, que eu utilizaria como área não adensável. Então,
207 imaginem, eu tenho uma área que eu tinha direito para construir de 480m², mais 50% de
208 área não adensável para apoio. E se eu quisesse poderia colocar estacionamento, que
209 seriam consideradas áreas isentas. Então, esse empreendimento que eu fiz aqui, eu utilizei
210 três tipos de áreas, o meu projeto ficou com 420m²... (Manifestação fora do microfone). Oi?
211 Não, 1920! Só para vocês entenderem, muitas vezes a gente vê um empreendimento de
212 40.000m² de área construída, mas nem todas as áreas vão ser adensáveis. Eu tenho área
213 de estacionamento, reias não adensáveis que são de apoio e mais as áreas que realmente
214 vão contribuir com a densidade daquele local. Tem o seguinte, eu tenho outra situação, ao
215 lado daquele índice que por lei eu tenho o direito de construir no meu terreno, também
216 tenho a opção de utilizar índices que eu posso crescer na minha construção através de
217 aquisição de índices externos da minha construção. Eu poderia adquirir índices de solo
218 criado, que são índices vendidos pela prefeitura, ou tenho índices de TPC, que são índices
219 provenientes com origem, por exemplo, em alargamentos viários que eu poderia utilizar no
220 meu terreno, que a gente vai falar mais a frente sobre isso. Esse limite de índice a mais
221 que eu posso construir seria três vezes a área do meu terreno, área adensável. Então,
222 assim, nós temos o índice básico, que é 1.6, e o índice máximo neste caso seria 3, com a
223 compra de índices externos. A densificação urbana é controlada através de índices de
224 aproveitamento privado e estoques construtivos públicos. O índice de aproveitamento
225 privado é aquele que a gente viu de 1.6, os estoques construtivos públicos são os índices
226 que eu posso comprar externamente. Esses dois termos estão no Plano Diretor por isso
227 que eu acho interessante a gente colocar aqui para vocês a diferença dos dois. No art. 66
228 diz que o município promoverá o monitoramento da densificação através de patamares
229 máximos de densidade por macrozona e UEU, com o objetivo de atender a demanda e
230 racionalizar os cursos de produção, manutenção dos equipamentos urbanos e
231 comunitários de forma a garantir o desenvolvimento urbano sustentável. Além de termos o
232 sistema próprio que faz o registro da utilização dos índices dos empreendimentos,
233 semestralmente, a UDRE divulga a listagem dos saldos dos quarteirões que poderão ser
234 adquiridos, saldos de índices que poderão ser comprados através de solo criado ou de
235 TPC e poderão ser utilizados naquele quarteirão. Como eu disse a vocês, nós temos dois
236 tipos de índices construtivos. Vamos falar da TPC, que é a Transferência de Potencial
237 Construtivo, que pela prefeitura é feita por dois tipos de órgãos, um é a MDE, a UDRE, que
238 faz a transferência de potencial construtivo de áreas atingidas pelo recuo viário que são
239 utilizados no próprio terreno. Por exemplo, para quem tem mais de 30 anos conheceu a D.
240 Pedro II com o alinhamento, antes do alargamento da Perimetral. Então, a gente sabe que
241 tinha uma frente muito grande, que essa área era atingida pelo alargamento viário, teve um



242 trecho do terreno que foi atingido pelo alargamento viário. E essa desapropriação feita pela
243 prefeitura foi paga por índice construtivo. O que acontece é o seguinte: quando esta TPC é
244 transferido para o proprietário e este proprietário vai utilizar dentro do empreendimento,
245 este trabalho é feito pela UDRE. Quando eu tenho uma avenida que eu tenho que fazer
246 um alargamento viário e que, por exemplo, na Voluntários da Pátria, por causa da Copa, e
247 eu não tenho previsão de utilização dentro do terreno, e a prefeitura precisa fazer a obra,
248 esta TPC é feita pela Fazenda. Esta desapropriação aconteceu na época da Copa, a
249 Fazenda fez muitas TPCs, também tem um programa, ou um projeto, digamos assim,
250 sempre que existem as contrapartida. A gente estava falando antes das contrapartidas, o
251 Zaffari às vezes tem que executar uma rua. Por exemplo, aconteceu também na
252 UNISINOS da Nilo, que para liberar a construção tiveram que pedir o alargamento da Nilo.
253 Então, esta desapropriação dos vizinhos, a parte que a prefeitura pediu para alargar, como
254 forma de indenização a prefeitura pagou as pessoas por esta desapropriação através do
255 índice construtivo, de TPC que a gente chama. Outra característica interessante é o
256 seguinte, quando nós fazemos uma TPC para ser utilizada no próprio terreno, só pode ser
257 utilizada dentro da mesma macrozona. Quando a Fazenda faz uma TPC, geralmente a
258 gente chama de “índice coringa”, essa TPC pode circular em qualquer parte da cidade.
259 Quando eu falo de solo criado são índices construtivos vendidos pela prefeitura. O solo
260 criado é a possibilidade do proprietário construir mais do que estabelecido pelo índice de
261 aproveitamento básico. Por exemplo, eu tinha 1.6, que é o meu índice básico, mas posso
262 chegar até 3 vezes a área do meu terreno comprando o índice construtivo ou de solo
263 criado, ou utilizando o TPC de outro terreno. Então, por exemplo, naquele exemplo, eu
264 tinha um índice básico de 1.6, tinha uma área adensável de 480, mais 50% de área não
265 adensável, 240. Ainda tinha uma área isenta, que era o meu estacionamento, lá no
266 exemplo o meu índice de aproveitamento máximo era 3, então, eu teria o índice de
267 aproveitamento máximo 3. Eu tinha a área do meu terreno de 300m, vezes 3, posso
268 construir 900m² de área adensável. Eu traria a diferença dos 480 para 900m, junto com
269 isso também aumentou a minha área não adensável de 450m, que significam 50% da área
270 adensável. Existem quatro tipo de solo criado, o solo criado adensável de pequeno
271 adensamento, que é o solo criado até 300m², vendidos aqui na UDRE, que a gente chama
272 de índice de balcão. Existem os índices de médio adensamento, que é de 300,01 até
273 1000m², que é vendido por leilão, em princípio pela Fazenda. Existe o índice de grande
274 adensamento, solo criado de grande adensamento, que é a partir de 1000m², também
275 vendidos por leilão pela Fazenda. E o solo não adensável, que não existe limite para ser
276 vendido, se a pessoa precisar comprar 5m compra, se precisar comprar 10.000m também
277 pode, dentro da sua proposta, dentro do seu projeto ela pode comprar diretamente
278 conosco no balcão da UDRE. O destino dos valores do solo criado, o solo criado de
279 pequeno adensamento e os índices não adensáveis também, pela legislação 85% desses
280 valores vão para o DEMHAB para fomentar a assistência de construções populares para
281 fundo de habitação. E 15% desses recursos deveriam retornar para a secretaria através do
282 Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano. O que acontece? Quando fizeram a
283 legislação do fundo não consideraram o estatuto da cidade, que diz que todos os recursos
284 provenientes do solo criado tem que ser utilizados na cidade de forma principalmente em
285 habitação popular. Então, quando fizeram o decreto que estabeleceu esse fundo, o
286 pessoal fez uma descrição equivocada da utilização desses índices. Então, hoje 100% dos
287 valores do solo criado de pequeno adensamento e não adensável vão para o DEMHAB.
288 Anualmente a gente vende em torno de R\$ 20 a 25 milhões de solo criado adensado e não
289 adensado que vão para o DEMHAB. (Manifestações fora do microfone). Falou em dinheiro
290 já deu polêmica! Para onde vão os valores arrecadados nos leilões do médio e grande



291 adensamento? Os últimos leilões que aconteceram respeitaram um decreto de e2015 e os
292 valores foram para o FUNPROMOB, que era um fundo que arrecadava fundos para as
293 obras da copa. Como os leilões pararam em 2015, eu acho, né, muitos recursos para as
294 obras da copa cessaram, por isso que muitas obras pararam também. Depois de 2016
295 entraram na justiça para pararem com os leilões, inclusive, acho que foi o conselho aqui
296 que entrou. (Manifestação fora do microfone). Não? Ah, foi uma entidade que entrou?
297 Bom, isso é legal deixar claro para os conselheiros saberem por que pararam os leilões.
298 (Manifestação fora do microfone). Tabela de valores? Pessoal, os valores do
299 FUNPROMOB, os recursos foram destinados para a implantação de obras de
300 infraestrutura, aquisições e desapropriações, com despesas administrativas e judiciais
301 decorrentes dessas desapropriações, instalações de equipamentos públicos, praças,
302 parques, programas de reassentamentos e etc. Então, esses valores eram muito
303 importantes para a prefeitura, porque eram valores que ajudavam para a implantação das
304 obras relacionadas à copa. Uma característica desse recurso é que podem ser utilizado em
305 qualquer macrozona, é o coringa, como a gente chama, também podem ser vendidos. Ou
306 seja, eu participo do leilão, compro esses índices, guardo no meu bolso, se o meu colega
307 está precisando de índice eu posso vender para ele. Então, são índices que eu posso
308 revender, o que é diferente do índice de pequeno adensamento, que só podia usar
309 naquele terreno e naquele empreendimento que estou fazendo. (Manifestação fora do
310 microfone). Estou terminando. Aqui eu saliento sobre o art. 39, que fala sobre o papel de
311 vocês em relação aos índices construtivos. Coloco ali o inciso X, que é aprovar os
312 estoques de solo criado; aprovar a metodologia para a definição do valor de solo criado,
313 que anualmente a gente faz os cálculos de solo criado e viemos apresentar a metodologia
314 dos valores para serem aprovados no conselho. Este ano não foi terminado ainda o
315 trabalho, está em fase de finalização. Assim que finalizarmos a gente encaminha. Também
316 esta questão de aplicação do solo criado, como é determinado pelo decreto que os valores
317 hoje vão todos para o DEMHAB, então, a gente não tem como destinar para outras
318 finalidades. A não ser que os leilões retornem e a gente possa direcionar esses valores
319 para outros tipos de trabalho. Fala sobre a questão da aprovação de valores de solo
320 criado, que é apresentado anualmente ao conselho para aprovar. Na verdade, a lei diz que
321 é semestralmente, uma atualização. Na lei de 94 diz que o reajuste é mensal e a
322 reavaliação é semestral. Como essa lei é de uma época de inflação, hoje a gente tem
323 condições de estender de estender este prazo, até porque gerar todo esse trabalho, esta
324 listagem, dura 5, 6 meses. Para vocês entenderem o processo de solicitação de valores,
325 nós da UDRE solicitamos para a Fazenda, este ano solicitamos em janeiro e até agora não
326 ficou pronto. Claro, tivemos vários problemas, problemas com a PROCEMPA de gerar as
327 informações, descobrimos que estavam acontecendo problemas de interface de
328 programas. Então, também fizemos um ajuste positivo nessa questão, que foi deixar mais
329 redondo e mais justo essa questão dos valores. Então, quando vierem os novos valores
330 vão estar aos redondinhos. (Manifestação fora do microfone). Não, não alterou, como
331 agora temos mais informações precisas, a gente consegue dar um valor mais preciso. Eu
332 espero ter sido claro. Essas informações são confusas e extensas, mas fico à disposição
333 de vocês. Muito obrigado. (Aplausos). **Hermes de Assis Puricelli (Titular), Sindicato dos**
334 **Arquitetos no Estado do Rio Grande do Sul – SAERGS:** Obrigado ao Arquiteto Cláudio
335 Paiva. Vamos abrir uma rodada de questionamentos, porque está prevista outra
336 apresentação. Acho que meia hora. Pode ser uma rodada de questionamentos? Vamos
337 abrir o debate. (Manifestação fora do microfone). Eu peço, Tânia, que passe a tua
338 pergunta para algum conselheiro fazer, para resolver, para a gente não fugir do regimento



339 interno. Só uma informação, hoje estamos com outro método de gravação, só vai ser
340 realmente registrado o que for falado no microfone. Vocês querem fazer uma rodada?
341 Querem inscrições? Vamos fazer inscrições, quem sabe a gente vai indo... Pode ser? Por
342 aqui... Então, pode começar por aqui. **Rovana Reale (2ª Suplente), Empresa Pública de**
343 **Transporte e Circulação – EPTC:** Cláudio, muito boa a apresentação, só uma dúvida a
344 respeito de desapropriação. Tu comentaste que na D. Pedro, onde não se definiu dar por
345 índice no terreno, ele poderia usar como coringa, não sei se entendi bem. Quando que se
346 define que vai ser desapropriação, que vai se pagar em dinheiro para o proprietário e
347 quando é o TPC? Por exemplo, um prédio já está construído, tu não queres o TPC porque
348 já está construído. Então, pode ser por desapropriação que a Fazenda paga por lote?
349 **Cláudio Paiva, Arquiteto da SMDE:** Uma boa pergunta, porque quem define isso, quem
350 diz se pode ou não pagar é a fazenda. Como a prefeitura está muito mal de dinheiro é
351 muito difícil sair esta indenização por dinheiro, na maioria das vezes se paga com índice
352 construtivo, aí a pessoa repassa isso para o mercado financeiro, que muitas vezes pode
353 ganhar muito mais do que o valor que a prefeitura está pagando. Quem decide é a
354 prefeitura. **Simone Machado Madeira (1ª Suplente), Secretaria Municipal de**
355 **Desenvolvimento Econômico – SMDE:** Na semana passada tivemos a votação do
356 Country, que foi determinado o TPC coringa. Tu podes falar sobre esta questão? **Cláudio**
357 **Paiva, Arquiteto da SMDE:** Essa questão é o seguinte, a UDRE não participa dessa
358 negociação porque não existe um empreendimento que vai ser construído lá e que vai
359 utilizar o índice construtivo. Não é uma aprovação de projeto, é simplesmente um
360 parcelamento do solo, onde se detectou que parte da contribuição do empreendedor é
361 uma doação e a outra parte seria uma permuta com o município para que se fizesse a
362 implantação, o prolongamento da Anita. Como é uma TPC especial, que não é feita por
363 nós, mas para incentivar a utilização em outros pontos da cidade, não só aquele, porque
364 aquela área a gente considera que está muito saturada, poderia se transformar este índice,
365 já que vai ser feita pela fazenda, em um índice coringa, que pode circular por toda a
366 cidade. Para acontecer isso é através de um projeto de lei, só vai ser considerado um
367 índice coringa para que possa ser utilizado em outras macrozonas através de um projeto
368 de lei. Sem isso, se eu correr aquela TPC, vai ser utilizada na mesma macrozona. **Lívia**
369 **Teresinha Salomão Piccinini (Titular), Universidade Federal do Rio Grande do Sul –**
370 **UFRGS:** E neste caso como fica o estudo de viabilidade? **Cláudio Paiva, Arquiteto da**
371 **SMDE:** Seria uma segunda etapa, porque não estamos falando do empreendimento,
372 estamos falando de parcelamento de solo. **Lívia Teresinha Salomão Piccinini (Titular),**
373 **Universidade Federal do Rio Grande do Sul – UFRGS:** Tu falaste em TPC especial?
374 **Cláudio Paiva, Arquiteto da SMDE:** Só vira uma TPC especial quando for transformada
375 em uma lei para que ela possa ser utilizada em outras macrozonas da cidade. Se não sair
376 esta lei, vai ser feita essa indenização pela prefeitura para que possam utilizar dentro da
377 mesma macrozona. É a macrozona, não do lote de terreno. Quando a gente fala em
378 estudo de viabilidade é quando eles forem fazer um empreendimento vão ter que fazer um
379 estudo de viabilidade, dependendo do porte da construção. **Lívia Teresinha Salomão**
380 **Piccinini (Titular), Universidade Federal do Rio Grande do Sul – UFRGS:** Então, nesse
381 caso específico que a Simone perguntou, esse índice está em um vácuo, assim? **Cláudio**
382 **Paiva, Arquiteto da SMDE:** Não, existe uma proposta entre as partes. Primeiro, porque
383 tem uma área que tem que ser Doda em função do parcelamento do solo e tem outra parte
384 que a prefeitura tem interesse, porque a TPC só sai se a prefeitura tem interesse que
385 aconteça. Neste caso, a prefeitura tem o interesse de fazer a Anita, mas não tem dinheiro
386 para desapropriar. Então, eles têm que pagar com índices. Certo? **Lívia Teresinha**



387 **Salomão Piccinini (Titular), Universidade Federal do Rio Grande do Sul – UFRGS:** Eu
388 não entendi como que tu materializas esta TPC? Qual a garantia que tu tens desta
389 materialização? **Cláudio Paiva, Arquiteto da SMDE:** O que é uma TPC? É uma permuta.
390 O proprietário faz uma escritura pública, transferindo aquela área para a prefeitura em
391 troca de índices construtivos. Depois de feita esta escritura é passada a matrícula daquela
392 área atingida para a prefeitura. Então, a prefeitura fica dona daquela área atingida para
393 depois abrir a rua. **Luiz Antônio Marques Gomes (Titular), Região de Gestão de**
394 **Planejamento Seis – RGP. 6:** Parabéns, Cláudio. Se eu não me engano, é a segunda vez
395 que tu vens falar sobre o solo criado. Eu só queria lembrar aos colegas, principalmente aos
396 novos, que em 2016 este conselho criou uma comissão para discutir o solo criado. Esta
397 comissão foi necessária a partir de certo desconforto que os conselheiros tinham em
398 relação à metodologia de se chegar aos valores do solo criado e os custos que estavam se
399 colocando para venda. Nos índices por ocasião dos leilões e também por ocasião das
400 negociações dos índices disponíveis, como de balcão, por exemplo. Foi uma experiência
401 muito boa para todos os conselheiros para um processo de entendimento de como era
402 feito esse cálculo. Essa comissão contratou um consultor através de uma entidade, para
403 tentar contrapor uma metodologia. Talvez foi o ponto mais infeliz da comissão, mas na
404 ausência total e absoluta de subsídios do município para nós, porque o município só
405 colocava contrapartida dele, que era o pessoal da Fazenda. O pessoal da Fazenda tinha
406 uma relação um pouco até indelicada conosco quando vieram apresentar os índices e a
407 metodologia, que causou esse desconforto todo, que a partir daquela apresentação nós
408 fomos formatar essa comissão para tentar entender. Neste período, o município não
409 apresentava a cada 6 meses os valores para serem discutidos, como prevê o Plano
410 Diretor, nós questionávamos essa necessidade que viesse para cá os índices. É o que eu
411 questiono agora e vamos continuar questionando. O município criou outra interpretação,
412 parida na PGM, para acomodar a questão da venda de índice da copa sem passar por
413 aqui, e não passou por aqui, eles afirmavam que não precisava passar por aqui. Até que a
414 entidade buscou o Ministério Público para questionar, mesmo assim a Fazenda colou acho
415 que uns dois leilões, que pelo valor que o leilão entrava no mercado foi um fracasso, teve
416 uma venda insignificante. Era uma coisa que a gente sabia o nome e sobrenome de quem
417 ia comprar, porque era um empresário que precisava de 4.500m. Foi o que aconteceu,
418 mas ficou um vazio. Nós acreditamos que é uma importante fonte de recursos para o
419 município, que se ative a venda de índices, porque o mercado precisa disso. Lamento que
420 o SINDUSCON não está aqui hoje. É um dinheiro que o município precisa. Então, a gente
421 teria que superar essas questões que ficaram, eu achei que com a nova gestão seria dada
422 condições para voltar a discussão conosco da metodologia e das avaliações semestrais
423 por nós aqui no conselho. Mais uma vez quero te cumprimentar pela paciência e pela
424 capacidade de bem colocar o trabalho que vocês vêm fazendo aqui. Obrigado! **Cláudio**
425 **Paiva, Arquiteto da SMDE:** Obrigado pelas considerações. Infelizmente, os valores
426 praticados hoje do solo criado são de 2014. Então, existe uma defasagem muito grande.
427 Como o conselheiro colocou, existiu esta vontade de rever a metodologia, foi contratado
428 um consultor externo, depois apresentamos ao conselho que a metodologia não
429 apresentava o resultado positivo. Ao contrário do conselho que se afastou da Fazenda, nós
430 nos aproximamos para melhorar as nossas relações, até esse entendimento, por isso que
431 conseguimos fazer esse trabalho, que durou um ano, mas apresentou um resultado mais
432 fiel à realidade. **José Francisco Rodrigues Furtado (Titular), Departamento Municipal**
433 **de Habitação – DEMHAB:** Só a sua colocação de lembrança de que hoje é repassado ao
434 DEMHAB 100% do valor do solo criado de pequeno adensamento, porque antigamente,



435 por uma distorçãozinha na época, de interesse da secretaria para manter os projetos e
436 tudo mais, se pegou parte desses valores, mas depois passou, não sei se foi em 2016 ou
437 2017, com a modificação da legislação, a ser 100% para a habitação de interesse social. É
438 isso aí. **Cláudio Paiva, Arquiteto da SMDE:** Alguns processos chegam para nós querendo
439 saber quanto foi para o DEMHAB, mas, infelizmente, nós não temos este controle. A gente
440 repassa para o DEMHAB, porque pela lei a gente sabe disso. Agora, se vai para um caixa
441 único ou não, a gente não sabe. Em 2016 eu acho que era o Secretário Tonetto, que
442 estava segurando os 15% do fundo a título da gente regularizar a situação do decreto.
443 Como não teve essa possibilidade, a partir de então foi repassado 100% dos valores ao
444 DEMHAB. **Sérgio Saffer (Titular), Associação Rio-grandense dos Escritórios de**
445 **Arquitetura - AREA:** Eu tenho uma dúvida na questão dos estoques. É de seis em seis
446 meses o estoque, não é? Por exemplo, definir que determinado quarteirão tem 100m de
447 estoque. Então, faço um projeto e uso 100m, outro fulano também faz um projeto e usa os
448 100m. Como funciona isso? O que garante às duas pessoas, se é até protocolar ou as
449 duas entram e as duas ganham 100m? Outra coisa, eu nunca achei correta esta questão
450 de se eu tenho um terreno ele é atingido e eu posso usar o índice no terreno como uma
451 compensação. O índice já era meu, o terreno já era meu, eu acho que a prefeitura tinha
452 que pagar e eu usar o índice, porque já tinha isso. Não acho o TPC como uma forma de
453 pagar o que já era meu. Então, isso é uma crítica. Então, se eu não quero usar o índice no
454 meu terreno e este terreno, que era da UDRE, eu não quero, o que eu faço com esse
455 índice? Eu não quero usar no meu projeto e fico com este, como ele nós é coringa fico
456 com esse índice, o que eu faço com ele? E eu fui atingido, e a prefeitura não quer me
457 pagar. Neste sentido. **Cláudio Paiva, Arquiteto da SMDE:** Quando tenho 100m de saldo
458 do quarteirão, quero usar 100m e outra pessoa quer usar também. Posso utilizar, o que me
459 garante isto é o protocolo. Quando eu entrar com a aprovação do muito projeto ou o meu
460 EVU, e eu tenho 100m² na listagem, vou garantir aqueles 100m que estou utilizando ali. Se
461 for aprovado o projeto, se não for aprovado perdeu. Se de repente na próxima listagem eu
462 protocolar e está zerado, eu não tenho direito. Agora, se eu tenho 100m, você está
463 usando 100m, os dois têm direito a usar os 100m. O saldo da listagem é referente ao
464 quarteirão, mas a UEU tem uma reserva, digamos assim, e quando acontece do quarteirão
465 não zerar, mas neste caso ele vai ficar menos 100m², vai ficar negativo. Então, ele vai
466 pegar da UEU. A UEU tem um estudo de densificação e os quarteirões também. Então, se
467 eu tenho um quarteirão que é negativado, ele vai pegar da UEU o que está negativado. A
468 pergunta sobre o índice construtivo, infelizmente, a prefeitura hoje não tem condições de
469 pagar em dinheiro, ela vai te dar índice construtivo. Se você tem a TPC feita pela UDRE,
470 que você obrigatoriamente tem que usar no projeto. Agora, se tiver um alargamento viário,
471 onde você vai ter uma área atingida, você vai ter esse índice possivelmente coringa para
472 poder vender para terceiros e utilizar 100% na cidade. Por exemplo, você está construindo
473 e não quer utilizar toda aquela área atingida, você vai utilizar parte dela, isso a gente está
474 revendo na legislação, porque é o seguinte: a legislação te dá apenas o máximo 50%
475 daquela área atingida para você poder vender para terceiros, com a limitação de 100m. Ou
476 seja, se você tem 200m² atingidos, 250m² atingidos, você só pode vender 100 para a
477 Rovana, os 150 você tem que utilizar dentro do terreno. Certo? **Sérgio Saffer (Titular),**
478 **Associação Rio-grandense dos Escritórios de Arquitetura - AREA:** Então, ele não é
479 coringa. **Cláudio Paiva, Arquiteto da SMDE:** Por isso que eu disse, quando você utiliza...
480 **Sérgio Saffer (Titular), Associação Rio-grandense dos Escritórios de Arquitetura -**
481 **AREA:** Eu tenho limite no coringa? **Cláudio Paiva, Arquiteto da SMDE:** São dois tipos,
482 um é feito pela UDRE e outro pela Fazenda, que você vai ter a área atingida total e vai ser



483 coringa. Quando você vai construir ali e quer utilizar parte desse índice, você pode utilizar,
484 mas vai ficar limitado a vender 100m². **Sérgio Saffer (Titular), Associação Rio-**
485 **grandense dos Escritórios de Arquitetura - AREA:** Mas se o meu terreno é em uma rua
486 secundária, é atingido e eu não tenho interesse de usar esse índice no meu terreno, ele
487 tem 300, mas tem o limite de 100, que pode ser transferido, mas eu tenho que fazer um
488 pedido para a prefeitura fazer ele como coringa e fazer uma lei específica para aquele
489 terreninho lá no buraco? **Cláudio Paiva, Arquiteto da SMDE:** A prefeitura que vê se tem
490 interesse em fazer a TPC ou não. A TPC só pode existir quando tem projeto de
491 alargamento de via ou quando você constrói no seu terreno. **Sérgio Saffer (Titular),**
492 **Associação Rio-grandense dos Escritórios de Arquitetura - AREA:** Fica esperando que
493 algum dia tenham interesse. **Cláudio Paiva, Arquiteto da SMDE:** Que tenha interesse ou
494 daqui a pouco muda... **Sérgio Saffer (Titular), Associação Rio-grandense dos**
495 **Escritórios de Arquitetura - AREA:** Não faço escritura, não faço ação e aquele terreno
496 fica comigo. **Cláudio Paiva, Arquiteto da SMDE:** Até, então, o terreno vai ser todo teu,
497 porque nada garante que vai ter o alargamento da rua, pode ser que nunca exista. **Sérgio**
498 **Saffer (Titular), Associação Rio-grandense dos Escritórios de Arquitetura - AREA:** É
499 só uma previsão para poder, o dia que fizer, e se eu não usei eu vou poder ser indenizado.
500 Nesse sentido, na questão do Country, porque ele era um coringa, entendo o seguinte,
501 como era uma área de interesse do município e há muitos anos não conseguia, foi como
502 uma barganha. Eu sei que fica u pouco mais flexível esse índice, porque é o mesmo valor
503 se você fosse usar na UEU. Ele tem a questão da equivalência, mas o valor é o mesmo. E
504 também se tem estoque, porque não vai poder colocar em qualquer lugar. Como o
505 município tinha interesse, é a mesma forma de um convencimento e dizer: “Vamos lá,
506 estou te dando isso e eu não tenho que indenizar”. Essa é a minha visão. **Tânia Maria dos**
507 **Santos (Titular), Região de Gestão de Planejamento Quatro – RGP. 4:** Foi
508 esclarecedor, eu consegui entender várias coisas que eu não tinha a mínima ideia. Bom,
509 esta verba vai 100% para o DEMHAB. O DEMHAB esteve na minha região conversando
510 com a comunidade, e o que nos falaram? Eles não têm verba nenhuma para a construção
511 de habitação de interesse social. Inclusive, sugeriram que fizéssemos cooperativas, que
512 seria muito mais fácil viabilizar o projeto. E esse dinheiro todo que é arrecadado para onde
513 vai? Quem fiscaliza? É muito dinheiro! **Cláudio Paiva, Arquiteto da SMDE:** Bom, como eu
514 disse, não tenho ingerência sobre os valores, mas para você entender, os vereadores
515 Sophia Cavedon e o Moisés Barbosa já entraram duas vezes com solicitações para nós
516 para saber ode foi o dinheiro, como foi utilizado, mas nós encaminhamos para a Fazenda e
517 para o DEMHAB. **Paulo Jorge Amaral Cardoso (Titular), Região de Gestão de**
518 **Planejamento Quatro – RGP. 5:** A minha preocupação é o seguinte, o DEMHAB
519 recebesse 100% do solo criado, já pedimos para o DEMHAB vir apresentar onde vai esse
520 dinheiro, onde é aplicado. Nós não sabemos, ficaram de vir aqui várias vezes e até agora
521 não deu este retorno o Furtado. Tem que ser discutido. Outra dúvida, habitações
522 irregulares e Porto Alegre, que também passa pelo Plano Diretor, a área ais concentrada é
523 a Grande Cruzeiro, se eu não me engano, com ais concentração de vilas, mas o DEMHAB
524 não faz questão de regularizar essas moradias. Então, está lá há 20 anos, eu moro há 50
525 anos lá. Pergunto, dentro desse modelo espacial, que é a Cidade de Porto Alegre, por que
526 essas áreas não são regularizadas? A prefeitura não tem interesse? Prefere deixar uma
527 região de alto índice, que é o Morro Santa Teresa, Vila Gaúcha, Rio Branco, que são vilas
528 com moradias horríveis, as pessoas morando mal; ou seja, perde porque não tem IPTU,
529 não tem nada, está lá morando. Vou te dizer, o maior banditismo que teve é o Minha Casa
530 Minha Vida, porque todas essas pessoas do Minha Casa Minha Vida tinham moradia,



531 porque moram em vila. Eu mesmo poderia morar em um Minha Casa Minha Vida, mas eu
532 tenho casa de dois pisos, uma casa bacana, linda, posso ter um apartamento, porque o
533 DEMHAB não tem controle sobre essa área. Por que isso acontece? Esse modelo espacial
534 é para quê? Uma cidade virtual? Uma cidade bonita? É para um cidadão virtual ou de
535 Porto Alegre? **Cláudio Paiva, Arquiteto da SMDE:** O que eu coloquei ali é para a gente
536 ter uma ideia de como o Plano Diretor foi desenhado, como deveria ser desenvolvido. Não
537 consigo responder essas tuas perguntas, porque não são da minha área, acredito que nem
538 da nossa secretaria. Eu pediria que quando houver a apresentação do Plano Diretor pelo
539 pessoal da SMAMS, que tu pudesses perguntar sobre essas tuas questões de programas
540 sociais e regularização fundiária. **Emerson Gonçalves dos Santos (Titular), Temática de**
541 **Habitação, Organização da Cidade, Desenvolvimento Urbano e Ambiental – OP-**
542 **HOCDUA:** Bem, sobre o FMDU tem algumas informações até pelo próprio DEMHAB que o
543 recurso foi utilizado para pagar a folha do último governo antes de sair. Foi a informação
544 de que existia um recurso em torno de R\$ 25 milhões, algo assim, que foi tirado do fundo e
545 que a prefeitura está devendo para o fundo. Em relação ao que foi repassado para o fundo
546 nos últimos 10 anos? Qual a média de recursos repassados? Isso é muito importante,
547 porque falar que não existe recurso ou que não está sendo atendido, alguém utilizou o
548 recurso, independente da questão do fundo, algum recurso foi utilizado. Também em
549 relação ao que foi colocado aqui, que quando tem uma diretriz viária que atinge o teu
550 terreno, porque vai ficar congelado, só vai ser atingido quando (Inaudível, falha do
551 microfone)... Vou deixar, porque não tem condições. **Cláudio Paiva, Arquiteto da SMDE:**
552 Eu não entendo muito bem emergência ao FMDU, porque o FMDU era um fundo que
553 existiu de 91 a 2000, que era o pai do solo criado, eram índices construtivos diferentes,
554 tinha uma questão se eram índices residências e comerciais. Então, era outra época, outra
555 visão de índice construtivo, que eu nem toquei aqui para não confundir. Nós não temos
556 gerenciamento de como são utilizados os valores. Nós não temos esse poder de auditoria,
557 também não tenho os valores dos últimos 10 anos, tenho dos últimos 4 anos, que são os
558 valores que temos no monitoramento que começou desde 2014, onde conseguimos fazer
559 um sistema, colocando tudo no computador. Então, a média foi em torno de R\$ 16 milhões
560 por ano, nos últimos 4 anos. **Darci Barnech Campani (Titular), Associação Brasileira de**
561 **Engenharia Sanitária e Ambiental – ABES/RS:** Só registrar que está na legislação, como
562 foi dito pelo Gomes, mas desde que estou aqui o estoque nunca veio, veio só a
563 metodologia uma vez para a nossa análise, quando deu esta questão da comissão e uma
564 das entidades contratar uma consultoria. Eu, particularmente, não tive entendimento que
565 aquela consultoria prestou um bom serviço, para mim teve uma série de falhas, pelo
566 menos se pegar a ata do dia que eles apresentaram aqui, eu apresentei uma série de
567 considerações. Realmente, o conselho aqui está completamente desprestigiado nesse
568 sentido, a legislação não está sendo atendida. Mesmo que vá tudo para o DEMHAB, tem
569 que vir para cá, está na lei, alguns se apegam à lei, mas não cumprem a lei. Tem esta
570 questão do coringa, mas em que legislação está o coringa? Tu lidas com isto diariamente,
571 até parece que tens certa intimidade com o coringa (Risos), com certa naturalidade, mas
572 deve ter algo mais concreto. Alguma que eu participei em termos de discussão de solo
573 criado, que foi lá no Plano Diretor de 99, a gente pensava uma cidade, vai poder ser
574 construída determinada estrutura, determinada quantidade de metros quadrados e para
575 esta quantidade tem uma determinada infraestrutura, porque tu pensas o planejamento da
576 cidade. Então, vai lá o DMAE e coloca uma rede de água, uma rede de esgoto. O DMLU,
577 que na época eu sofria isso, cada loteamento que aparecia, cada quarteirão que se
578 construía trocava totalmente a nossa rotina de coleta, porque tinha que colocar um



579 caminhão a mais para coletar uma zona. Tem loteamentos, tem construções em Porto
580 Alegre que correspondem a uma zona de coleta da Cidade de Porto Alegre. Por exemplo,
581 a Cidade Jardim precisa de mais de um caminhão para coletar, corresponde a mais de
582 uma zona. Então, tu colocas uma infraestrutura por parte do município. Então, espera um
583 pouquinho, não é que o município está dando de mão beijada, que o município não tem
584 custo e cima do solo criado. Se eu ponho coringa, o DMAE foi ali, colocou o cano, o DMLU
585 tem toda uma estrutura, mas de repente este coringa é usado em um bairro que a
586 infraestrutura não vai suportar. Não estou questionando a aplicação, estou pensando em
587 revisão do Plano Diretor, a estrutura do coringa dentro de uma cidade que possa ser
588 planejada. Eu acho que ela arrebenta com qualquer possibilidade de planejamento. Que
589 cano vai colocar o DMAE? Que quantidade de esgoto vai coletar o DMAE se de repente
590 em um canto da cidade aparecem 10 mil moradores ou sei lá qual o índice de pessoas que
591 pode chegar em um caso extremo. Então, seria uma consideração em termos de visão
592 dessa figura do coringa e o planejamento da cidade. **Cláudio Paiva, Arquiteto da SMDE:**
593 Conselheiro, suas colocações são muito importante, mas não sei se vou conseguir
594 responder, porque são “n” informações. Primeiro, em relação ao índice coringa, que é
595 estipulado por lei. Quando aconteceu a terceira perimetral foi feita uma legislação especial
596 para que os índices de desapropriação fossem transformados em coringa. O próprio
597 FUNPROMOB que trabalhou com os índices de desapropriação para as obras da copa
598 também foram através de lei. Então, a mesma coisa a questão do Country, só vai ser
599 coringa depois de uma lei, por isso é específico. A segunda pergunta foi a respeito da
600 utilização desse coringa em determinado ponto da cidade. Bom, para isso existe a listagem
601 de saldo dos quarteirões, que faz esse monitoramento e esse controle do máximo que
602 pode ser construído. A cidade toda quando foi estudada e estipulada essa metodologia de
603 cálculo de saldo dos quarteirões, que passou pelo conselho, que aprovou a metodologia, a
604 gente não mudou a metodologia, a gente simplesmente publica o saldo, por isso que não
605 passa pelo conselho. **Lívia Teresinha Salomão Piccinini (Titular), Universidade Federal**
606 **do Rio Grande do Sul – UFRGS:** Obrigada pela tua presença. Por acaso, eu tenho uma
607 aluna que está estudando solo criado, o solo criado normalmente é considerado um no
608 mundo inteiro, a partir disso é tudo solo criado cobrado. Então, a gente parte de 1.3, 1.5, 2,
609 que é u acima dos índices que acontecem no mundo inteiro. Então, é interessante como a
610 gente adotou o solo criado aqui, que já é um ganho. Então, eu acho que a gente poderia
611 pensar um pouquinho nisso. **Cláudio Paiva, Arquiteto da SMDE:** A aplicação e o estudo
612 do solo criado, Porto Alegre foi pioneira no Brasil. Então, em todos os trabalhos
613 acadêmicos, em todas as referências que a gente vê até fora do país, ressaltam a
614 importância dessa contribuição que Porto Alegre fez em relação ao desenvolvimento da
615 cidade e a utilização desse instrumento. **Lívia Teresinha Salomão Piccinini (Titular),**
616 **Universidade Federal do Rio Grande do Sul – UFRGS:** É, não tenho muita certeza se é
617 uma coisa muito boa, mas, enfim, é uma novidade. Assistência, quando alguém compra o
618 índice e vende, qual é o controle desse índice vendido que se tem? **Cláudio Paiva,**
619 **Arquiteto da SMDE:** Cada vez que uma pessoa compra tem que registrar essa compra na
620 UDRE. A UDRE funciona como se fosse um banco, você comprou da Simone, vem até a
621 UDRE, faz o registro; ou seja, vou debitar da conta da Simone e vou abrir uma conta para
622 você. **Lívia Teresinha Salomão Piccinini (Titular), Universidade Federal do Rio Grande**
623 **do Sul – UFRGS:** E se é de leilão? **Cláudio Paiva, Arquiteto da SMDE:** A mesma coisa.
624 **Lívia Teresinha Salomão Piccinini (Titular), Universidade Federal do Rio Grande do**
625 **Sul – UFRGS:** Vai na UDRE registrar? **Cláudio Paiva, Arquiteto da SMDE:** Tudo, tudo.
626 Sempre quando você compra um índice, é a mesma coisa a TPC atingida no meu imóvel,



627 eu vou construir dentro do meu terreno, vou registrar aquele índice que eu ganhei em troca
628 da permuta com a prefeitura. **Lívia Teresinha Salomão Piccinini (Titular), Universidade**
629 **Federal do Rio Grande do Sul – UFRGS:** E em relação aquele exemplo que eu vi ali, do
630 terreno de 40x10, com recuo de jardim, significaria que o proprietário poderia construir
631 50m²? Isso pode circular? **Cláudio Paiva, Arquiteto da SMDE:** Não. De novo, existem
632 dois tipos de TPC, aqui eu tenho um alargamento viário já projetado com orçamento de
633 execução. Então, essa TPC é feita pela Fazenda. Então, é paga. **Lívia Teresinha**
634 **Salomão Piccinini (Titular), Universidade Federal do Rio Grande do Sul – UFRGS:** Tu
635 disseste que o solo criado tem 4 faixas, de pequeno adensamento, de médio, depois de
636 1000 até 10.000? **Cláudio Paiva, Arquiteto da SMDE:** Não, a partir de mil... **Lívia**
637 **Teresinha Salomão Piccinini (Titular), Universidade Federal do Rio Grande do Sul –**
638 **UFRGS:** E é gerenciado pela Fazenda? **Cláudio Paiva, Arquiteto da SMDE:** Hoje são os
639 leilões. **Lívia Teresinha Salomão Piccinini (Titular), Universidade Federal do Rio**
640 **Grande do Sul – UFRGS:** E o quarto tipo? **Cláudio Paiva, Arquiteto da SMDE:** Não
641 adensável. **Lívia Teresinha Salomão Piccinini (Titular), Universidade Federal do Rio**
642 **Grande do Sul – UFRGS:** Tu podes passar para nós esta apresentação? **Cláudio Paiva,**
643 **Arquiteto da SMDE:** Vou conversar com o meu coordenador, de repente eu consigo
644 passar sim. **Lívia Teresinha Salomão Piccinini (Titular), Universidade Federal do Rio**
645 **Grande do Sul – UFRGS:** Ok, obrigada. **Mark Ramos Kuschick (Titular), Sociedade de**
646 **Economia do Rio Grande do Sul - SOCECON/RS:** Foi muito importante a apresentação
647 do Arquiteto Cláudio Paiva. É a primeira vez que eu escuto com este grau de
648 detalhamento, formação de solo criado em Porto Alegre. E a pergunta que te faço, eu
649 tenho muita dificuldade de discutir s no campo abstrato. Eu gostaria de examinar uma
650 situação concreta em um bairro popular, como nas habitações que há um projeto. E se nós
651 pegássemos um caso, por exemplo, Menino Deus, Bom Fim, nós temos como examinar
652 como que vocês responderam a essas situações nessas regiões? **Cláudio Paiva,**
653 **Arquiteto da SMDE:** Conselheiro, eu não sei qual seria a sua dúvida. Talvez se
654 elaborasse melhor o que o senhor gostaria de saber, eu poderia até indicar alguma
655 situação. Em relação às habitações, quero chamar atenção para uma situação, quando eu
656 falei sobre os índices de aproveitamento, que eu tinha o código conforme a minha DMWeb
657 no site da prefeitura, eu tinha o índice de aproveitamento básico. O seguinte, existe o
658 código 1, que diz que eu não posso comprar solo criado, posso fazer TPC, mas não posso
659 comprar TPC. Geralmente, as áreas residenciais nessas áreas que o senhor colocou, eu
660 não posso comprar solo criado. Assim, outra área que eu teria seria o índice 3, que eu
661 também não posso comprar solo criado e também não posso fazer TPC. Outra área que
662 acontece muito, por exemplo, no Menino Deus, é o código 19, que eu só posso comprar
663 solo criado quando a área é de interesse cultural. Em outras situações eu não posso
664 comprar solo criado, só cultural. **Vinícius Vieira de Souza (Titular), Conselho de**
665 **Arquitetura do Rio Grande do Sul – CAU/RS:** Uma solicitação à presidência, que o
666 conselho solicite à SMDE a apresentação na íntegra. Obrigado. **Cláudio Paiva, Arquiteto**
667 **da SMDE:** Eu não passei na íntegra porque tem muita informação que eu achei que ia
668 confundir vocês. Fico contente que vocês estão pedindo a apresentação. **Hermes de**
669 **Assis Puricelli (Titular), Sindicato dos Arquitetos no Estado do Rio Grande do Sul –**
670 **SAERGS:** Eu participei em 86/87 do grupo que criou o solo criado aqui em Porto Alegre.
671 Na época o Secretário era o Brochado da Rocha e o supervisor era o Moacir Moongen. Só
672 algumas considerações, isto foi antes do estatuto da cidade, inclusive, serviu de subsídio
673 para os estudos do estatuto da cidade, foi a primeira cidade do Brasil, mas a ideia era que
674 fosse um instrumento para arrecadar fundos, mas com limite. A principal ideia da época do



675 solo criado era que o índice fosse 1, que é o que existe nos países desenvolvidos. O índice
676 seria 1 para toda a cidade, que segundo os estudos teóricos é o lógico de uma cidade, a
677 pessoa tem o direito de construir sobre o terreno dela uma vez, aquela área toda uma vez.
678 O resto teria que ser um direito adquirido da municipalidade através de uma contrapartida.
679 Não vou me estender porque a apresentação foi muito boa. Temos outra apresentação
680 ainda. A ideia era que esses 15% ficassem para um fundo para readequação, atualização
681 e reaparelhamento do planejamento, isso em 96/97, porque a gente já começava a ver um
682 desgaste da estrutura pública. Assim como tem a PGM, assim como tem a Fazenda, que
683 são as secretarias que têm força política, mas também tem força de estrutura, de pessoal,
684 de equipamentos. Essa é a explicação dos 15%. E outro esclarecimento é que a ideia
685 desse valor do solo criado fosse um plus para a habitação de interesse social, que fosse
686 somado ao interesse, ao orçamento do DEMHAB. Ao longo dos anos, isso começou no
687 governo do Collares, depois passou todo o ciclo do PT, veio no primeiro governo, quando
688 começou a venda de índice houve uma situação que esse dinheiro foi para o caixa único e
689 nunca foi prestado uma prestação detalhada, embora na prestação de contas apareça o
690 dinheiro do solo criado com uma aplicação para o DEMHAB. Mas aquela informação inicial
691 que fosse um plus, ou seja, com a falta de dinheiro terminavam pegando o dinheiro do solo
692 criado, aplicando em habitação de interesse social, retirando o orçamento próprio do
693 DEMHAB. Isso servia para compensar de certa forma, mais ou menos esta a matemática.
694 Por último, queria alertar, quando eu saí da prefeitura tinha um movimento muito grande
695 para a UDRE, que é uma unidade, mas na prática é uma coordenação, deva virar uma
696 supervisão, ter a força de uma supervisão, pelo novo decreto, há uma semana, fiquei
697 sabendo que vai ser uma unidade. Isso parece, não sei se todos sabem o que significa na
698 prática. Assim, é a perda total de força dentro da pirâmide de hierarquias e uma tendência
699 a se esvaziar, prejudicando o processo. Só este comentário. Eu agradeço. Não sei se
700 temos mais algum comentário, porque temos outra apresentação. Então, podemos passar
701 para o próximo tema? Quero agradecer ao Cláudio. Muito obrigado. (Aplausos). **3.02.**
702 **Licenciamento Ambiental em Porto Alegre (Palestrante: Engenheiro Agrônomo Paulo**
703 **Jardim – Equipe de Licenciamento Ambiental – SMAMS). Paulo Jardim, Engenheiro**
704 **Agrônomo, Equipe de Licenciamento Ambiental – SMAMS:** Boa noite. Eu vou tentar ser
705 bem breve e objetivo, mas a minha apresentação foi enviada para os emails. É uma
706 apresentação simples de noções básicas sobre o licenciamento ambiental. Como vocês
707 sabem o Plano Diretor é urbano ambiental, nós temos basicamente um licenciamento
708 urbanístico e um licenciamento ambiental. Eles se entrelaçam em alguns momentos. Este
709 exemplo (slide) é de empreendimentos sujeitos a estudo de viabilidade urbanística, o EVU,
710 que são os projetos especiais que estão no anexo 11 do Plano Diretor, que tramitam aqui
711 pelo conselho. A primeira etapa é de diretrizes, geralmente são CAUGE. Nessa etapa de
712 diretrizes é possível que o representante da secretaria do órgão ambiental determine que
713 esse empreendimento mereceria um estudo de impacto ambiental e um relatório de e
714 impacto ambiental. Quando o órgão decide que tem que ter EIA RIMA a obrigação é
715 disponibilizar um termo de referência para o empreendedor elaborar o estudo de impacto
716 ambiental. Posteriormente, é realizada uma audiência pública para debater com a
717 sociedade em geral aquela proposta de empreendimento. O CMDUA participa também da
718 elaboração do termo de referência que vai basear aquele estudo de impacto ambiental.
719 Talvez na atual gestão não tenha vindo nenhum ainda, mas vem sempre, é que não tem
720 tido muitos empreendimentos com EIA RIMA. Não é obrigatório, não são todos os
721 empreendimentos que precisam de EIA RIMA. Temos a etapa de aprovação de projeto,
722 que quem aprova hoje é a Secretaria de Desenvolvimento Econômico. Após a aprovação



723 está em condições de receber uma licença de instalação. Tem a etapa de carta de
724 habitação, onde novamente quem emite é a Secretaria de Desenvolvimento Econômico,
725 com a participação das secretarias que participaram da etapa de aprovação de projeto.
726 Dependendo da atividade tem que receber a licença de operação, serve para indústrias,
727 shoppings, hospitais. Os empreendimentos que não estão sujeitos à etapa de licença de
728 operação, um condomínio, não teria sentido este conceito de licença de operação, aí se
729 aplica o TRA – Termo de Recebimento Ambiental, que atesta que aquelas condicionantes
730 da etapa de instalação foram cumpridas e o empreendimento está adequado do ponto de
731 vista ambiental e apto a receber o Habite-se. O TRA viria antes do Habite-se e a licença de
732 operação posterior ao Habite-se. Este é um resumo do licenciamento urbano ambiental.
733 Tem o licenciamento de empreendimentos não sujeitos a EVU, que não estão no anexo 11
734 do Plano Diretor, não são projetos especiais, que é um licenciamento mais simples. Com
735 base na DMWeb, que o colega apresentou, que vai dar o regime urbanístico daquele
736 terreno, com base no Plano Diretor, o responsável elabora seu projeto e vai direto para a
737 etapa de aprovação de projeto, onde participam algumas secretarias. Dependendo da
738 atividade pode requerer a licença prévia. Normalmente as atividades que vão ter licença de
739 operação no futuro, como, por exemplo, uma indústria, hospital, shopping, devem pedir
740 licença prévia antes da aprovação do projeto. Após a aprovação do projeto está em
741 condições de receber a licença de instalação. Se for um empreendimento residencial e não
742 tiver licença de operação vai ter o termo de recebimento ambiental, que seria o parecer do
743 órgão ambiental dizendo que está em condições de receber a carta de habitação. Não são
744 todos empreendimentos que necessitam de licença de instalação. Empreendimentos
745 abaixo de 5000m² de área construída não necessitariam de licença de instalação, desde
746 que a atividade também não seja sujeita à licença de operação. Por exemplo, uma
747 residência unifamiliar de 500m², se não tiver escavação de solo superior a 3m ou aterros,
748 pode ser dispensada. Nós não teríamos capacidade para emitir tantas licenças de
749 instalação quanto os projetos que são aprovados no município diariamente. Nós temos
750 uma diferença do que é licença e o que é licenciamento, licença é o documento, o ato
751 administrativo, o licenciamento é o processo que vai gerar ou não aquela licença, que nada
752 mais é que uma lista de condições de restrições, medidas de controle ambiental. Vamos
753 dar uma acelerada. Outro aspecto importante que as licenças ambientais contemplam é
754 quanto à permeabilidade do solo. Hoje um solo não pode impermeabilizar 100% daquele
755 terreno. Geralmente, isto é visto mais nas etapas de aprovação e da licença de instalação.
756 O objetivo é melhorar a drenagem urbana e a própria ambiência, porque são áreas livres
757 de qualquer intervenção, permeáveis, vegetadas e passíveis de arborização. Ela foi
758 incorporada ao Plano Diretor, mas não me lembro de qual é o artigo. Dependendo o índice
759 de aproveitamento do terreno, ou seja, dependendo da região da cidade o projeto tem que
760 destinar um percentual do terreno como área livre permeável. Sempre é importante ver
761 qual a função ambiental, ainda funciona como função ambiental o Arroio Dilúvio, as
762 margens dele, a gente não deveria deixar construir nenhum prédio aqui onde estamos, por
763 exemplo, ou não tem mais aquela função ambiental e ali tem função de drenagem urbana,
764 outras funções que não sejam as originais? Outra coisa é a reversibilidade dela. É possível
765 recuperar o Arroio Dilúvio na sua forma original? Bom, teríamos que tirar a Av. Ipiranga.
766 Então, não me parece que é viável, mas é irreversível essa situação. Assim como neste
767 caso que eu citei, tem vários outros na cidade, como quem conhece a Av. Professora
768 Paula Soares, Av. Sarandi também, onde o curso d'água acabou se transformando em um
769 canal de drenagem que separa as duas faixas de rolamento de uma via. Quem tem casas,
770 loteamentos aprovados há muitos anos ali, muitas vezes vê: "Pô, estou em APP". E aí a
771 gente tem que fazer uma análise se aquela APP ainda tem aquela função ambiental ou se



772 ela já é uma área urbana consolidada dentro de um projeto que foi regularmente aprovado
773 outrora pelo município. Quanto à fauna, dependendo do empreendimento, não diária que
774 são todos, mas pelo menos os que ainda estão localizados onde tem um ambiente mais
775 próximo ao natural, é necessário que se apresente o laudo daquela fauna silvestre e que
776 esse estudo tenha amostragem de diferentes horários e estações do ano, porque a fauna
777 varia muito de acordo com a época do ano. Por exemplo, existem alguns tipos de peixes
778 que sobrevivem em áreas alagadiças que estão presentes em certas épocas do ano. É por
779 isso que às vezes um estudo desses demora um ano inteiro para ficar pronto, porque
780 precisa ter uma amostragem do ano inteiro. Uma das condicionantes bem frequentes das
781 licenças são as construções de passagem de fauna para que os animais possam ir de em
782 local ao outro, principalmente sobre vias. Existem experientes, o pessoal testa
783 principalmente para macacos, para bugios, que é frequente em Porto Alegre, para
784 conseguir atravessar as vias, ou às vezes te também ali na obra da Severo Dullios, que
785 foram previstas passagens de fauna subterrâneas, porque se vê qual é a fauna mais
786 frequente ali e qual é a medida mais adequada para aquela fauna. Também cabeamento
787 ecológico para aquela fauna não tomar choque nas redes. É possível que se peça sim a
788 preservação de habitat, principalmente para aquelas espécies ameaçadas. Esses peixes
789 anuais que eu falei são considerados ameaçados. Então, é possível que dentro do projeto
790 de um loteamento, de uma grande área, que: aquela porção, aquele habitat deverá ser
791 preservado, não deverá sofrer intervenção. Resíduos sólidos também é bem importante.
792 Existe uma diferença na etapa de instalação de operação, porque eu vou pedir o plano de
793 gerenciamento dos resíduos para aquela obra, para onde vão levar os resíduos da
794 construção civil. Na etapa de operação eu vou pedir um plano de gerenciamento para
795 aquela atividade. Por exemplo, um hospital tem resíduos hospitalares, tem que fazer um
796 plano de gerenciamento, porque onde ele vai destinar aqueles resíduos hospitalares? Uma
797 oficina mecânica é a mesma coisa, embalagem de óleo usada e etc. É importante que a
798 segregação ocorra desde a origem, com a destinação final correta para um local que tenha
799 licença para receber aquele tipo de resíduo. Esses princípios aqui, normalmente, também
800 vão nas licenças, de redução, reaproveitamento e reciclagem. Nós temos muitos casos em
801 Porto Alegre de solos com passivos ambientais, ou seja, com algum tipo de contaminação.
802 Um caso frequente são terrenos no Humaitá, existia ali um aterro chamado Benópolis,
803 durante muitos anos se levou resíduos sólidos urbanos misturados, às vezes se acha até
804 resíduos hospitalares ali. Então, em alguns terrenos da cidade há lixo enterrado. Então, é
805 proibido aprovar projeto em cima de lixo. Então, é necessário fazer a remediação daquela
806 área. É solicitada essa avaliação preliminar, que vai dar o histórico da área. Dependendo
807 da avaliação é solicitada uma investigação confirmatória, que aí sim é coletar amostras de
808 água e solo, para verificar se há contaminação. A gente não pode permitir a construção em
809 cima de área contaminada, porque é um risco para as pessoas que forem ocupar aquelas
810 edificações. Já aconteceu em São Paulo com algumas explosões, substâncias tóxicas
811 bastante nocivas para a saúde das pessoas. Praças e arborização viária nos loteamentos,
812 parcelamento de solo normalmente ocorre a doação de área para destinação de praças, é
813 quando acontece a abertura de novas vias também, é necessário que se faça a
814 arborização. Isto pode ser a qualificação de praças existentes, como compensação ou
815 mitigação de impactos. Também é uma forma de copensar ou mitigar impactos de alguns
816 empreendimentos. Os projetos podem ou não serem elaborados pela SMAMS, mas é
817 necessário que sejam aprovados pela equipe de arquitetos da Secretaria. Outros
818 condicionantes que às vezes aparecem nas licenças são alguns prazos para atendimento
819 de algum item específico. Por exemplo, a lei Kiss, depois da tragédia da Kiss, hoje
820 principalmente na etapa de licença de operação, nós não emitimos licença de operação



821 sem que tenha o alvará de bombeiros, pelo menos com o comprovante de protocolo do
822 plano de prevenção de incêndios, aí se emite por um ano a licença, renovável por mais
823 um, toda e qualquer atividade que requer licença de operação precisa apresentar alvará de
824 bombeiros. Unidades de conservação, alguns empreendimentos têm que destinar um
825 percentual do valor estimado do investimento para as unidades. Tem a questão do IPHAN,
826 o patrimônio histórico, alguns empreendimentos requerem esta anuência e outras
827 obrigações diversas. A participação do CMDUA, que participa na etapa de termo de
828 referência, que vai nortear o estudo de impacto ambiental, participa da etapa dos EVUs,
829 que vocês estão acostumados. Esta relação urbano ambiental é importante para o
830 licenciamento, principalmente porque a Resolução nº CONAMA nº 237, art. 10, § 1º, diz o
831 seguinte: “No procedimento de licenciamento ambiental deverá constar, obrigatoriamente,
832 a certidão da prefeitura municipal, declarando que o local e o tipo de empreendimento ou
833 atividade estão em conformidade com a legislação aplicável ao uso e ocupação do solo”.
834 Aqui em Porto Alegre esta legislação aplicável ao uso e ocupação do solo é o Plano
835 Diretor. Então, eu não posso emitir uma licença ambiental para uma atividade que esteja
836 em desconformidade, que não esteja atendendo o Plano Diretor. Isto aqui, na verdade, é
837 um dos fatores que, digamos assim, acaba dificultando a regularização de algumas
838 atividades, principalmente atividade menores, oficinas mecânicas, lavagens de veículos,
839 que às vezes a pessoa coloca uma oficina dentro da sua própria casa. Isto não é permitido
840 pelo Plano Diretor aquela atividade. Então, fica muito difícil a regularização. Para finalizar,
841 o licenciamento ambiental é um reflexo das atividades, por exemplo, tem surgido bastante
842 pedido de licenciamento ambiental para microcervejarias. É uma atividade que está “na
843 moda”, muita gente começou a produzir, como no 4º Distrito. No fim das contas, o que o
844 licenciamento ambiental busca é segurança, bem estar, acaba ajudando a evitar alguns
845 conflitos, como no caso do ruído, onde a gente exige que seja tomada uma providência
846 para evitar conflitos, cheiros, odores, enfim. O licenciamento ambiental sozinho é difícil
847 resolver alguma coisa. O ideal é que ele tenha uma atuação sinérgica com outros
848 instrumentos de controle e gestão. Tem algumas informações no site para quem tiver
849 interesse. Nós disponibilizamos um serviço on-line, onde o empreendedor pode
850 encaminhar seu pedido de licença ambiental pela internet, por um email, apresentando
851 uma documentação mínima, pelo menos consegue abrir e dar andamento ao seu processo
852 administrativo, visando a licença ambiental. Este e meu email e a gente fica à disposição.
853 (Aplausos). **Hermes de Assis Puricelli (Titular), Sindicato dos Arquitetos no Estado do**
854 **Rio Grande do Sul – SAERGS:** Obrigado, Engenheiro Paulo Agrônomo Paulo Jardim. Eu
855 coloco a palavra à disposição. Vamos iniciar por aqui. **Mark Ramos Kuschick (Titular),**
856 **Sociedade de Economia do Rio Grande do Sul - SOCECON/RS:** Quero agradecer à
857 apresentação, é importante ouvir este conjunto de informações. Eu acho que este
858 procedimento do conselho de trazer os profissionais das secretarias para conversar
859 conosco sobre as suas áreas de domínio e conhecimento é importante para qualificar o
860 nosso debate aqui. Eu não recorro que nós tenhamos examinado algum aspecto
861 ambiental este ano na nossa pauta de projetos. Eu acho que houve algumas menções no
862 projeto Zaffari, que o empreendedor esteve aqui, falou que não havia ou havia algum
863 vestígio de Mata Atlântica, ou não havia vegetação relevante. Eu lembrei muito dessa
864 discussão pesada que está havendo na zona sul de Porto Alegre, sobre essa área que
865 tem, que foi divulgada dentro das redes, uma área com uma vegetação, com uma certa
866 densidade, inclusive, mencionam que há vida silvestre e tal. Em tese, aquilo ali seria
867 derrubado na marra, porque teria já recebido autorização das instâncias necessárias. É um
868 negócio meio escandaloso do ponto de vista ambiental. Hoje há uma resistência ali feita



869 pela comunidade organizada, que está fazendo movimentos de presença e de apoio.
870 Aparentemente, diante da indiferença da autoridade, do Conselho Municipal de
871 Desenvolvimento Urbano e Ambiental, como se aqui nós não pudéssemos falar disso. No
872 caso concreto, eu não sei se tu tens alguma informação sobre isso, debes ter. Isto é um
873 conflito aberto na cidade. Aparentemente, há um interesse imobiliário, que não passou,
874 não passará público já passou pelo nosso conselho. Eu não tenho essa informação, só
875 vejo que no momento este é um elemento forte. E se passou pelo nosso conselho, o nosso
876 conselho aprovou por ser um projeto bonito, economicamente adequado, socialmente,
877 ambientalmente perfeito? Não parece ser possível fazer esse tipo de comentário, mas eu
878 agradeço muito pela tua participação. **Paulo Jardim, Engenheiro Agrônomo, Equipe de**
879 **Licenciamento Ambiental – SMAMS:** Bom, este empreendimento que o conselheiro se
880 referiu começou lá na década de 1990 e na ocasião recebeu até uma licença de instalação
881 da FEPAM, era o órgão estadual que licenciava e aprovou naquela época EVUs. Passou
882 sim pelo conselho aqui, se eu não me engano, no ano 2000. Só que foi protocolada uma
883 ação civil pública contra o empreendimento, acho que o Ministério Público promoveu.
884 Então, ficou mais de uma década tramitando, chegando até o STF, a decisão final foi da
885 Ministra Carmem Lúcia, que deu ganho de causa para o empreendedor, que ganhou o
886 direito de executar aquele projeto que foi aprovado lá nos anos 90, onde a legislação era
887 outra. Ele ganhou o direito de não aplicar a Lei da Mata Atlântica naquela área. É uma
888 coisa que a decisão do STF assegurou a ele. Também ganhou o direito de canalizar um
889 curso d'água que corre naquela área. Acabaram todas as instâncias, foi para a
890 Procuradoria. O que fazemos agora? Primeiro, o Estado não queria receber de novo a
891 atividade, agora é o município que tem que licenciar. A orientação era – continuem de
892 onde ele parou! Bom, ele tinha uma licença de instalação. Alguém cogitou eles revalidarem
893 a licença de instalação da FEPAM. Aí é impossível, no primeiro momento a gente entendia
894 que eles deveria cumprir todos os ritos, como se estivesse começando agora, passando
895 pelo conselho, certamente; mas essa posição foi vencida, porque decisão judicial não se
896 discute e tem que cumprir. A solução que encontramos foi solicitar uma atualização dos
897 estudos para poder pelo menos calcular qual a compensação para aquela área. Existe
898 uma licença de instalação para o loteamento, que permite a abertura de algumas vias
899 públicas, basicamente uma que liga a parte de cima do terreno até a parte mais baixa, que
900 vai dar para a Av. Guaíba, também a canalização daquele curso d'água. É o que o
901 empreendedor tem de licença do município. Loteamento, como vocês devem saber é o
902 parcelamento com vias públicas em volta das quadras. A ocupação das quadras não foi
903 licenciada. Provavelmente passará por etapas de EVU, acredito que deva tramitar aqui no
904 conselho a ocupação dessas quadras. A preocupação de remoção de toda aquela
905 vegetação, isso não vai acontecer, até porque o que existe hoje é a possibilidade dele abrir
906 as vias e canalizar o curso d'água. Nem o empreendedor tem definido qual será o projeto
907 de ocupação das quadras, que certamente será exigida a preservação do que for mais
908 relevante do ponto de vista ambiental. **Lívia Teresinha Salomão Piccinini (Titular),**
909 **Universidade Federal do Rio Grande do Sul – UFRGS:** Eu não quero perguntar, mas
910 quero agradecer a esta apresentação para todos nós, porque eu acho que é uma liberação
911 do poder público, dizendo – é assim que a gente tem que trabalhar. Então, para nós aqui
912 no conselho eu acho que é a possibilidade de nós termos isto como uma bandeira, como
913 uma ferramenta a ser empunhada e ser utilizada em cima de cada projeto que a gente
914 avaliar. Então, eu agradeço muito a tua apresentação, porque nos dessa garantia de que
915 isso deve ser empunhado por nós a avaliação de um projeto. Em algumas vezes a gente
916 passa alo largo dessas questões, por pressa ou até por desconhecimento. Eu acho que a



917 partir de agora a gente não vai mais poder ter este tipo de atitude. Nós estamos liberados
918 para questionar a questão ambiental nos processos que passarem por aqui. Então, muito
919 obrigada. **Darci Barnech Campani (Titular), Associação Brasileira de Engenharia**
920 **Sanitária e Ambiental – ABES/RS:** Primeiro, a preocupação, eu sou funcionário público
921 também, vem aqui, faz determinada explanação e Poe o seu ponto de vista daquilo que ele
922 domina, mas como que a gente poderia enquanto conselho, junto com os técnicos da
923 prefeitura ter uma melhor efetividade? Por exemplo, um processo que passou por aqui foi
924 a doação da antiga fábrica da Veg para a prefeitura. Na época a gente questionava se não
925 tinha, o que eu acho difícil, uma indústria que faz transformadores, que tem o manuseio
926 intenso de óleos, que ali não tenha solo contaminado. Eu questionei nessa reunião e
927 disseram que não, que não precisa de laudo de contaminação daquele solo. Então, como
928 que a gente pode se aproximar mais para que alguns questionamentos possam ser
929 respondidos objetivamente? Aqui nós estamos decidindo os rumos da cidade. E para ver a
930 complexidade, eu vi ali na apresentação a questão do Campus do Vale, o Campus do Vale
931 foi licenciado pela FEPAM por questão de uns 100m, o ônibus que sai do Campus do Vale
932 sai passa 100m em Viamão e volta para Porto Alegre. Fiquei com uma dúvida, no caso da
933 UFRGS e da PUC, empreendimentos consolidados, no qual eu, tecnicamente, não consigo
934 entender porque tanto a UFRGS quanto a PUC tiveram que fazer LP, iam fazer LI e LO
935 para um empreendimento consolidado. Eu estive na audiência pública da PUC, onde um
936 ex-membro aqui do conselho queria que o Prédio 40 da PUC fosse demolido para
937 renaturalizar o arroio que passa debaixo do Prédio 40 da PUC. Então, submeter uma PUC
938 a um processo de licença prévia, licença de instalação e não ir direto... Na época eu que
939 encaminhei pela UFRGS o licenciamento ambiental inicial, foi dito que tinha aspectos na
940 legislação de Porto Alegre que fazia uma diferença em relação à legislação estadual. Tanto
941 é que passamos para a FEPAM, que não exigiu EIA RIMA, foi direto para a LO. Eu acho
942 que era mais ou menos isso. Eu achei interessante, porque na listagem que tem ali de
943 legislações não tem nenhuma resolução COMAM. O COMAM nunca se manifestou sobre
944 essa questão do processo de licenciamento em Porto Alegre. **Paulo Jardim, Engenheiro**
945 **Agrônomo, Equipe de Licenciamento Ambiental – SMAMS:** Vamos por parte. Bom,
946 como que o conselho poderia participar? Eu fui suplente da SMAM na época, durante duas
947 gestões aqui no conselho, eu lembro que era bem frequente mandarem o processo em
948 diligência para o órgão se manifestar quando o conselheiro tinha alguma dúvida. Então, eu
949 acho que ainda há esta possibilidade quando há uma dúvida. Não sei em que época foi
950 essa indústria, mas hoje, fatalmente, se exigiria uma investigação confirmatória, porque por
951 muito menos a gente solicita, sendo uma indústria certamente se pediria. No passado não
952 se abordava muito isso. Vinha no receituário, nas próprias embalagens de agrotóxico que o
953 destino correto daquelas embalagens era enterrar. Então, é possível que vários pontos do
954 Rio Grande do Sul tenha várias embalagens enterradas, que a gente nem sabe e que
955 estão contaminando o lençol freático. São passivos ambientais que foram acontecendo ao
956 longo dos anos e hoje estão aí, mas não sabemos. Este assunto cresceu de grau de
957 relevância. A questão da etapa da licença, o licenciamento ambiental tem que ser de
958 acordo com a etapa em que se encontra o empreendimento. Então, se o empreendimento
959 já está lá não tem o menor sentido submeter à etapa de licença prévia e de instalação. Ele
960 tem que ir direto para a licença de operação, isso está na legislação. Não sei em que
961 época fizeram isso, mas foi uma interpretação errada. Hoje nós não fazemos, sempre
962 licenciamos de acordo com a etapa em que se encontra o empreendimento. No caso da
963 PUC, se houve alguma etapa de licença prévia é para ampliação, para construir um novo
964 prédio, mas para prédios existentes é licença de operação. A PUC é licenciada pelo



965 município sim. Sobre o conselho municipal, existem sim resoluções, mas face ao advento
966 da resolução do CONSEMA 372 e suas atualizações, essa resolução foi publicada em
967 março de 2018 e já houve atualizações dela, se colou em dúvida se aquelas resoluções do
968 conselho municipal continuavam valendo. E eu até acredito que elas devam ser
969 revalidadas, porque esta CONSEMA é bem abrangente, alterou tudo que as resoluções do
970 conselho municipal entram em conflito com ela não pode. Então, elas devem ser
971 revalidadas, mas sim, há resoluções do conselho municipal sobre licenciamento ambiental
972 e outras tantas matérias. **Emerson Gonçalves dos Santos (Titular), Temática de**
973 **Habitação, Organização da Cidade, Desenvolvimento Urbano e Ambiental – OP-**
974 **HOCDUA:** Eu queria saber o conceito de APAM, porque não é bem clara dentro da
975 legislação, tanto dentro do Plano Diretor, até na Instrução Normativa nº 22/2007. Também
976 a questão do limite de hectares que a SMAMS pode licenciar, qual é o limite máximo?
977 Como é dada a garantia da preservação das APPs quando implantado um
978 empreendimento? A melhor forma de preservar e dar responsabilidade para o
979 empreendedor, através de condomínio ou de lote? Também em relação à Mata Atlântica,
980 porque tem aquele percentual de preservar 30, não sei se suprime por área de
981 equivalência, tem que manter 70 ou 50 a 50, como é dado esse cálculo? **Paulo Jardim,**
982 **Engenheiro Agrônomo, Equipe de Licenciamento Ambiental – SMAMS:** O conceito de
983 APAM está no Plano Diretor, mas não me lembro na legislação ambiental se está
984 explicitamente APAM. Esta pergunta deveria ser direcionada mais para a parte da
985 SMAMS, que ficou com o Plano Diretor. Não sei se o plano tem algum conceito obre isso,
986 mas eu sei que tem mais a ver com restrições de uso, né. APAM é permitida em casos de
987 habitação e alguma atividade com algum cunho científico, de pesquisa, não poderia uma
988 indústria. O APAM tem mais a ver com o Plano Diretor e com regime urbanístico, com
989 restrição urbanística ambiental de uso, mas não está presente na legislação ambiental,
990 diferente da APP, que essa sim está no código florestal. Tem o conceito? (Manifestação
991 fora do microfone). Tem muito a ver com o desenvolvimento sustentável esse conceito de
992 APAM, mas me parece mais específico ao Plano Diretor. A preservação das APPs se dá
993 de várias formas, é exigido que seja averbada na matrícula do imóvel a existência e a
994 localização daquela área de preservação permanente. Nós não aprovamos projetos em
995 que não estejam de acordo com a legislação que exige a proteção daquelas APPs. Outras
996 formas de proteção às vezes é o cercamento, às vezes é exigido, a colação de placas
997 indicando que é uma área de preservação. O empreendedor não vai conseguir uma licença
998 de operação se não atender as condicionantes dispostas nas etapas anteriores. Sobre o
999 limite, está estabelecido também na Resolução CONSEMA 372/2018, que estabelece o
1000 qé considerada atividade de impacto local para os municípios licenciarem e o que é
1001 considerado competência do estado. Algumas dessas atividades, a diferença de
1002 competência está no porte. Por exemplo, campus universitário até 20 hectares os
1003 município s podem licenciar, acima disso só pode licenciar o município que tiver convênio
1004 de delegação de competência firmado junto à FEPAM, caso contrário é a FEPAM quem
1005 tem que licenciar. Os condomínios e loteamentos entraram na mesma regra. **Luiz Antônio**
1006 **Marques Gomes (Titular), Região de Gestão de Planejamento Seis – RGP. 6:** Porto
1007 Alegre é competente para loteamento com mais de 20 hectares? **Paulo Jardim,**
1008 **Engenheiro Agrônomo, Equipe de Licenciamento Ambiental – SMAMS:** Neste
1009 momento estamos sem convênio de delegação de competência vigente. Está em
1010 andamento a renovação do convênio. Esta atividade específica de loteamentos e
1011 condomínios há uma disposição do atual gestor, do secretário, em obter a delegação
1012 plena, ou seja, poder licenciar qualquer porte desse tipo de empreendimento, para



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

1013 moradias. Sobre a Mata Atlântica, tem aquele percentual, quando é primária não pode
1014 cortar, mas em Porto Alegre não é bem o caso de primária. Tem estágio avançado, médio
1015 e secundário. O estágio avançado o limite é 50%, tem que preservar; médio é 30% e inicial
1016 parece que não se aplica, tem alguma regra nesse sentido. Esse empreendimento da zona
1017 sul que o conselheiro se referiu, o empreendedor ganhou na justiça o direito de não aplicar
1018 a lei da Mata Atlântica, mas se aplicasse seria... Não sei, teria que fazer o cálculo. **Hermes**
1019 **de Assis Puricelli (Titular), Sindicato dos Arquitetos no Estado do Rio Grande do Sul**
1020 **– SAERGS:** Então, podemos encerrar a reunião? Queria agradecer ao Paulo jardim.
1021 (Aplausos). Foi muito bom. Obrigado a todos pela paciência. **TÉRMINO: ÀS 22H15MIN.**

1022

1023

1024

1025

1026

1027

1028 **Maurício Fernandes**

1029 *Presidente*

1030

1031

1032

1033 **Ata aprovada na sessão plenária do dia .../.../2019, ... retificações:**

Secretária Executiva

Relatora