

Câmara Municipal de Porto Alegre
Seção de Taquigrafia
002ª Audiência Pública Virtual 10MAR2022
Pauta: Debater o PLCE nº 035/21

002ª AUDIÊNCIA PÚBLICA VIRTUAL 10MAR2022

Pauta: Debater o PLCE nº 035/21

(Texto com revisão final.)

PRESIDENTE GIOVANE BYL (PTB): (19h01min) Boa noite, está aberta a audiência pública de hoje. Solicito ao diretor legislativo Luiz Afonso que conduza inicialmente esta audiência.

SR. LUIZ AFONSO DE MELO PERES (Diretor Legislativo): A nossa audiência pública se destina a debater o PLCE nº 035/21, conforme o Edital abaixo:

“EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA PROCESSO SEI 014.00001/2022-64 AUDIÊNCIA PÚBLICA COM O OBJETIVO DE DEBATER SOBRE O PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DO EXECUTIVO Nº 35/21, QUE DISPÕE SOBRE A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR NO MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE, CRIA O FUNDO MUNICIPAL DE GESTÃO DE TERRITÓRIO (FMGT), ALTERA O INC. VII DO ART. 2º E INC. XII DO ART. 6º DA LEI COMPLEMENTAR Nº 612, DE 19 DE FEVEREIRO DE 2009, ALTERA O INC. III DO ART. 53-AE O § 5º DO ART. 111 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 434, DE 1º DE DEZEMBRO DE 1999, E REVOGA A LEI COMPLEMENTAR Nº 850, DE 17 DE ABRIL DE 2019. O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, no uso de suas atribuições legais, CONVIDA a comunidade Porto-Alegrense para a Audiência Pública, a ocorrer no dia 10 de março de 2022, às 19 horas, através de videoconferência pela plataforma Zoom (<https://zoom.us/>), onde os cidadãos também poderão participar, mediante inscrição em <https://audienciaspublicas.camarapoa.rs.gov.br/>. O Link para acesso à sala virtual do referido evento se encontra disponibilizado no mesmo local. Detalhes da proposição poderão ser obtidos em <https://www.camarapoa.rs.gov.br/processos/137473>. Os participantes poderão se manifestar por escrito e/ou encaminhar documentos referentes ao assunto em debate, através do e-mail audienciaspublicas@camarapoa.rs.gov.br. As manifestações, durante a Audiência Pública, se darão mediante inscrição, após a abertura do evento. A Audiência Pública será transmitida pela TV Câmara, canal 16 da NET, pelo canal digital 11.3, e pelo Youtube em <https://www.camarapoa.rs.gov.br/institucional/tvcamara>. Porto Alegre, 03 de março de 2022. IDENIR CECCHIM, Presidente.”

O funcionamento da nossa audiência, tradicionalmente, segue os seguintes passos: inicialmente, teremos uma exposição do projeto, que será a cargo do secretário Germano Bremm; posteriormente, vamos receber até 10 inscrições de pessoas interessadas em se manifestar sobre a matéria, as inscrições poderão ser feitas pelo *chat* da nossa audiência. Os vereadores que estiverem participando falarão entremeadamente com as pessoas da comunidade. Com a palavra o Presidente Giovane Byl, que preside a nossa audiência.

Câmara Municipal de Porto Alegre
Seção de Taquigrafia
002ª Audiência Pública Virtual 10MAR2022
Pauta: Debater o PLCE nº 035/21

PRESIDENTE GIOVANE BYL (PTB): Boa noite diretor Luiz Afonso; boa noite secretário Germano; boa noite vereadores que se fazem presentes nesta audiência pública; todos os participantes. Espero que tenhamos uma audiência produtiva, propositiva, e que a população de Porto Alegre fique ciente dos fatos que aqui serão discutidos.

O secretário Germano Bremm, da Secretaria Municipal do Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade – SMAMUS, está com a palavra.

SR. GERMANO BREMM: Obrigado, Presidente Giovane Byl, vereador parceiro da cidade, da Secretaria, com muitas pautas conjuntas; nosso diretor legislativo e todos aqueles que nos acompanham nesta discussão. Só queria, inicialmente, fazer uma introdução antes de passar a palavra para Vaneska Henrique, nossa arquiteta urbanista, que vai fazer um pouquinho da explanação do que se trata o projeto. Mas a título de esclarecimento, em linhas gerais, dessa proposta: Porto Alegre tem um histórico na área de planejamento urbano, o Instituto do Solo Criado veio, de origem aqui, em Porto Alegre, muito antes ao Estatuto da Cidade. Então, a nossa legislação com relação ao solo criado é de 1993, 1994, até nos planos anteriores acho que já tinha essa figura, no entanto, com o advento da legislação federal, em 2001, o Estatuto da Cidade tratou de forma um pouquinho diferente esse instrumento, ele deu a denominação de “Outorga Onerosa do Direito de Construir”, e trouxe alguns regramentos que, em Porto Alegre, não foram atualizados. Algumas diretrizes que constavam deveriam ser por lei, outras deveriam constar no Plano Diretor. Então havia a necessidade de a gente fazer essa atualização da legislação, e nós produzimos, enquanto Município, essa atualização em 2019, e a Câmara de Vereadores aprovou essa nova lei que cria o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou o solo criado, como é conhecido, o prefeito sancionou. No entanto, o Ministério Público compreendeu que se tratava de uma lei de alteração e uso de ocupação do solo e, por isso, por ser uma lei nesse sentido, haveria necessidade de se produzir um amplo processo participativo antes da sua alteração. Então, para evitar qualquer discussão ou insegurança jurídica, porque é uma lei muito importante e aplicada no dia a dia, especialmente no licenciamento, para quem empreende - e a Vaneska vai explicar depois como funciona -, sempre que vai aprovar um empreendimento, há, em grande parte, a necessidade de se comprar esse solo criado, e

Câmara Municipal de Porto Alegre
Seção de Taquigrafia
002ª Audiência Pública Virtual 10MAR2022
Pauta: Debater o PLCE nº 035/21

volta esse recurso para o poder público. Então a Câmara de Vereadores fez a aprovação, o prefeito sancionou, o Ministério Público entendeu que tinha que produzir um processo participativo, que tinha que discutir no Conselho Urbano, e a gente, enquanto Executivo, optou por fazer um acordo com o Ministério Público e reenviar a legislação para a Câmara de Vereadores, produzindo antes esse debate.

Então, nós fizemos a discussão no Conselho do Plano, fizemos reuniões específicas em duas oportunidades com a comunidade para tratar desse assunto, fizemos audiência pública, o amplo debate antes de remeter o projeto de lei e consolidamos uma proposta que foi enviada e que está hoje em debate na Câmara de Vereadores para pequenos ajustes daquela legislação que está vigente hoje. Nesse sentido, o Ministério Público acordou conosco que nós produzindo, enviando novamente para a Câmara de Vereadores, eles arquivariam a ação civil pública que se ingressou para discutir a questão da constitucionalidade da lei. Então a gente fez essa discussão interna, enviamos agora para a Câmara de Vereadores e já aprimoramos um pouquinho mais o projeto daquele aprovado lá em 2019, pela Câmara de Vereadores, especialmente com relação à forma de ser adquirido o solo criado. A gente expandiu até o limite de médio adensamento a gente está expandindo também para o grande adensamento. Pode ser adquirido direto, de forma direta, em balcão, tem a figura do pagamento em contrapartida, a gente muda um pouquinho o formato também, nós não vamos mais chamar de alienação, mas vai haver um certificado que vai ser expedido pelo poder público sempre que necessário, quando for comprar. Então, também isso, como consequência, para quem compreende um pouco o instrumento, muda o formato, vai trazer mais celeridade no processo de licenciamento, com essas pequenas alterações. Então, em linhas gerais, é esse o histórico que se chegou até aqui com o projeto de lei. E aí eu vou pedir para a Vaneska fazer uma apresentação para todos entenderem um pouco o que é a figura do solo criado, como se opera, para que serve, para ficar com bastante clareza para se produzir uma discussão.

SRA. VANESKA PAIVA HENRIQUE: Boa noite a todos que estão nesta audiência. Eu vi que posso compartilhar minha tela, então, em breve, farei isso para já entrar no modo da apresentação, porque o mais importante eu acho que é trazer alguns conceitos e alguns

Câmara Municipal de Porto Alegre
Seção de Taquigrafia
002ª Audiência Pública Virtual 10MAR2022
Pauta: Debater o PLCE nº 035/21

esclarecimentos para poder qualificar o nosso debate nesta noite sobre esse projeto de lei que, como disse o secretário, é muito importante para nós enquanto planejamento urbano para podermos estar fazendo esses ajustes, enfim, essa construção da cidade. Eu vou compartilhar a minha tela e pedir para vocês me darem uma sinalização se está *o.k.*

(Procede-se à apresentação.)

SRA. VANESKA PAIVA HENRIQUE: A gente vai discutir hoje sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir, que é o tema dessa lei. A gente utiliza muito em Porto Alegre o nome de solo criado, que são equivalentes justamente porque, com o advento do Estatuto da Cidade, Porto Alegre já tinha essa nomenclatura e acabou utilizando, dando continuidade na sua utilização.

Vou fazer uma discussão de alguns conceitos, talvez, de uma forma mais ampla, referidos dentro da base do planejamento urbano, sob a ótica do desenvolvimento urbano sustentável para a gente poder também entender o porquê de estar sendo colocada alguma relação na lei justamente para atender essa base conceitual.

Então, três pontos que são importantes para alinhar a nossa conversa de hoje: de que se trata o índice de aproveitamento para que todos possam debater sobre os mesmos termos; o que seria área adensável, não adensável, que são termos muito utilizados dentro do planejamento urbano, do licenciamento urbanístico; e a Outorga Onerosa do Direito de Construir, o solo criado. Então, de maneira breve – muitos devem ter conhecimento dessa matéria –, para poder montar a nossa linha lógica. O índice de aproveitamento nada mais é do que o fator que, multiplicado pela área do terreno, resulta na área edificável do terreno. Então, pegando um exemplo muito simples, um terreno de 1.000 metros quadrados, se a gente tiver um índice básico de 2, vai poder construir até 2.000 metros quadrados; se tiver o máximo de 4, pode construir mais 2.000 metros quadrados, chegando a 4.000 metros quadrados. Quando a gente fala em áreas adensáveis e não adensáveis, as áreas adensáveis são aquelas que geram incremento de densidade para os projetos. Então, as áreas das unidades de apartamentos, das unidades comerciais. A gente pega, neste exemplo, em que tem esses diagramas, um edifício dividido pelos seus componentes para

Câmara Municipal de Porto Alegre
Seção de Taquigrafia
002ª Audiência Pública Virtual 10MAR2022
Pauta: Debater o PLCE nº 035/21

justamente essa área, que é uma área residencial, uma área de hotel, de comércio, que são as áreas consideradas adensáveis que geram incremento de população. A área não adensável são todas aquelas que não geram um contraponto de incremento de densidade, são todas aquelas áreas de apoio, reservatórios, áreas de circulação, de uso comum das edificações. Essa diferenciação é importante, porque a gente está vinculando a maior parte dos impactos a essa área que é a área adensável, que é a que gera esse incremento populacional do território.

Quando a gente fala essa Outorga do Direito de Construir, solo criado, nada mais é do que pegar aquele nosso índice básico no máximo, essa diferença é cobrada, é entendido que ela é algo que pode ser cobrado pelo Município para se construir acima do coeficiente do planejamento básico.

Essa cobrança é de uma contrapartida justamente para alinhar o desenvolvimento com esse incremento que vai existir no território. Daí são importantes também mais outros dois conceitos: a questão das densidades e a relação das densidades com o aproveitamento das estruturas existentes. Quando nós estamos falando sobre esse excedente construtivo, ele vem sendo cada vez mais direcionado para aproveitar melhor as estruturas que já existem. Houve um projeto do Centro que há pouco também tramitou na Câmara, tem o projeto do 4º Distrito que trata, justamente, de utilizar esse potencial de adensamento que existe nessas áreas, que, de certa forma, existe uma infraestrutura que estaria subutilizada. Quando a gente fala em adequação para adensamento, a gente fala, trazendo de uma forma simplificada, de dois componentes que devem ser pensados em termos de adequação, então, o acesso aos equipamentos de educação, saúde, lazer, aos espaços de emprego, de consumo, e que se garanta que se tenha uma infraestrutura adequada com relação ao abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de resíduos e energia elétrica.

Trazendo um exercício desses fatores que contribuem para adequação, para adensamento, a gente pode pegar, dentro da mobilidade, esses equipamentos principais, dessas estruturas principais e estabelecer imaginar, naquele quadriculado, no PowerPoint, na direita inferior, aquelas células, um tecido da cidade, naquele quadrado verde, seria, então, a maior adequação para adensamento urbano que se refere a uma proximidade

Câmara Municipal de Porto Alegre
Seção de Taquigrafia
002ª Audiência Pública Virtual 10MAR2022
Pauta: Debater o PLCE nº 035/21

com os equipamentos de educação, de saúde, de lazer, de emprego, de consumo e que tem toda a rede de infraestrutura já instalada e adequada para esse adensamento.

No outro extremo, em laranja, sendo uma gradação que vai do maior para o menor nível de adequação, a gente teria uma área que não tem toda essa infraestrutura instalada, não tem uma adequação, pois tem carências diversas que resultam numa baixa adequação para adensamento, sob o risco de levar pessoas para um local que não estaria bem preparado, teria que qualificar essas estruturas antes de promover esses adensamentos. Ali a gente coloca uma área que vai ser recortada dessa adequação para adensamento, que são as restrições e áreas de desocupação humana e que devem se manter sem ocupação por trazer risco à população.

A gente trouxe alguns ensaios de como são esses mapas para Porto Alegre, como isso é pensado dentro do território municipal de Porto Alegre, promovendo essa leitura do nível de adequação para adensamento. A gente tem aqui um exemplo de mobilidade, não trouxe todos os exemplos para não ser muito extenso. Mas, pegando esse exemplo da mobilidade, o da acessibilidade ao ensino infantil, a gente tem ali essas manchas em Porto Alegre, quanto mais escuras elas são é uma proximidade: até 250 metros, a gente considera uma condição excelente de acesso a uma escola de educação infantil; a baixa, péssima seria acima de mil. Os mapas são reproduzidos para todos os equipamentos, e um mapa síntese resulta na contagem da adequação para cada um desses equipamento. A adequação máxima é quando eu consigo acessar todos eles, do maior para o menor grau; esse mesmo mapa, essa mesma lógica é aplicada para disponibilidade de infraestrutura e também nos faz conseguir identificar quais áreas deveriam estar prioritariamente sendo adensadas.

Aqui já começa a vir uma preocupação que é a do planejamento urbano de Porto Alegre hoje, se eu posso colocar assim, que é a subutilização de áreas que tem um alto nível de adequação e, daqui a pouco, a gente está expandido a cidade para áreas que têm níveis menores de adequação e que nos faz não utilizar de uma forma inteligente essa estrutura instalada que existe no Município. Aqui, então, da forma como é feita para a rede de esgoto é feita para todos os sistemas de infraestrutura, resultando no mapa cinza dentro da adequação. Como eu comentei, as áreas de restrição, seja legal ou por risco, devem ser

Câmara Municipal de Porto Alegre
Seção de Taquigrafia
002ª Audiência Pública Virtual 10MAR2022
Pauta: Debater o PLCE nº 035/21

retiradas desse computo, porque, mesmo que elas tenham algum nível de adequação pelos outros aspectos, elas não devem ser ocupadas, pelo risco humano. Como esses dois componentes se relacionam? Se a gente tem um mapa onde a gente deveria estar direcionando esse adensamento vinculado à possibilidade de estar prevendo índices máximos que sejam compatíveis com essa adequação e valores também que sejam compatíveis, para que a gente possa fazer com que tudo isso se aplique. Eventualmente, se estiver numa área com nível de adequação que em algumas dessas pontuações estaria menor, bom, essa contrapartida para poder estar adquirindo esse potencial adicional deveria estar vinculada a essa qualificação do território sob esse aspecto que foi identificado que tem um nível baixo de adequação.

Entrando já no histórico da legislação que está sendo proposta, o secretário falou muito bem já, já abordou muito bem esse histórico, mas eu vou trazer alguns pontos aqui só para a gente poder seguir uma linha de tempo. A instituição formal em Porto Alegre do solo criado acontece na Lei Orgânica, em que se incorpora a essa legislação urbanística esse conceito do solo criado, que é entendido justamente, como eu já comentei, o excedente do índice de aproveitamento dos terrenos urbanos. A Lei Complementar nº 315, de 1994, institui, então, estoques construtivos referentes ao potencial construtivo por região, o certificado de permissão para construir e o cálculo do preço do solo criado seria dado por decreto do Executivo. O nosso Plano Diretor, na lei de 1999, alterada pela de 2010, expressa então quais são as espécies de solo criado, que eu quero comentar um pouco depois, passíveis de alienação, define o estoque de potencial construtivo e institui índices de aproveitamento básicos e máximos, que são aqueles parâmetros sobre os quais a gente calcula esse excedente. O Estatuto da Cidade, que foi posterior ao nosso Plano de 1999, estabelece então essa norma-quadro, diretrizes e parâmetros gerais da política urbana, regulamentando o art. 182 da Constituição Federal, institui a Outorga Onerosa do Direito de Construir, nomeado dessa forma, mas que é equivalente ao nosso solo criado, como instrumento urbanístico típico em âmbito nacional, e a aplicação de recursos é colocada como vinculada e... (Problemas na conexão.). Também a gente vai falar um pouco sobre as aplicações, que estão previstas. A necessidade de edição de lei municipal específica. Então, para que essa lei específica? Para estabelecer a fórmula de cálculo nos casos que

Câmara Municipal de Porto Alegre
Seção de Taquigrafia
002ª Audiência Pública Virtual 10MAR2022
Pauta: Debater o PLCE nº 035/21

são passíveis de isenção de pagamento e a determinação de contrapartidas, o que deveria ser aplicado. A Lei Complementar nº 850, de 2019, que o secretário comentou aqui, que esta que estamos tratando virá a substituir, ela adequa, então, o solo criado às disposições do Estatuto da Cidade, então, direcionando exatamente para aqueles casos que estão previstos na lei federal. Institui um fundo específico para atender as diretrizes do artigo 26 da lei federal, que é o que especifica esses casos; institui legalmente a fórmula de cálculo do preço; determina as contrapartidas; a concessão do benefício; institui - o que também nos é muito caro - o fator de planejamento, que nos coloca a possibilidade de, daqui a pouco, estar incentivado inclusive que áreas que estão num alto nível de adequação possam ser beneficiadas de alguma forma, para a gente realmente poder utilizar essa estrutura instalada, então é um instrumento de ordenamento e direcionamento da expansão urbana. E prevê, então, uma atualização anual e a reavaliação bienal do preço do solo criado.

O projeto de lei que a gente está tratando hoje, então agora vou entrar, estou tentando manter o ritmo para não tomar muito tempo da audiência, ele dispõe sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir no Município de Porto Alegre e cria o fundo de gestão do território. Então ele propõe a revogação dessa lei, que é decorrente do acordo que secretário também já contextualizou, com o Ministério Público, houve, então, esse debate com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental e a realização de uma audiência pública, que foi feita para esclarecer e debater os pontos da proposta. Ele traz melhorias na legislação, a possibilidade de alienação direta em todos os casos que estão previstos no art. 53-a do Plano Diretor, isso a fim de evitar a especulação imobiliária, a gente pode depois também falar um pouco mais sobre isso, mas antes não existia esse vínculo com os projetos, e existia essa aliança de solo criado de uma forma que poderia gerar um mercado paralelo a essa negociação da Prefeitura. O aprimoramento, então, das contrapartidas, vinculadas ao desenvolvimento urbano sustentável, que é o que a gente tem buscado direcionar. Essa lei está dividida em cinco partes principais, vou discorrer brevemente também os objetivos gerais, os conceitos, o estabelecimento dos valores, os casos de aplicação e a instituição do fundo.

Câmara Municipal de Porto Alegre
Seção de Taquigrafia
002ª Audiência Pública Virtual 10MAR2022
Pauta: Debater o PLCE nº 035/21

Os objetivos gerais estão previstos no primeiro artigo, que vou citar cada um deles. Conceitualmente, eles são o espírito de como a gente entende que devem ser aplicados esses recursos. Então utilizar a plena infraestrutura urbana disponível, como comentei, permitindo a densificação populacional em regiões da cidade com o melhor atendimento das redes de serviços, saneamento e equipamentos públicos, que é aquela avaliação em mapa que apresentei antes; evitar o adensamento em áreas incompatíveis, como em contra paralelo as duas ações necessárias; implementar e melhorar a infraestrutura existente, como comentei, pois sabendo o que está contribuindo para aquela área não estar adequada, a gente consegue direcionar para aplicar os recursos para melhorar a infraestrutura e a parte dos equipamentos comunitários, enfim, aquilo que não está contribuindo para aquela área ser adequada; buscar o ordenamento e direcionamento da situação urbana; constituição de reserva fundiária visando a regularização fundiária e execução de programas, projetos habitacionais de interesse social; propiciar a criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, a criação de unidades de conservação, proteção de outras áreas de interesse ambiental, a implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários; e desenvolver também planos, programas, ações e projetos que também são muito importantes. Muitas vezes os planos, ações, os próprios projetos são formas de conseguir outras formas de financiamento. E por fim, então, auxiliar e incentivar as políticas públicas voltadas ao planejamento e ao desenvolvimento da política urbana no Município de Porto Alegre.

Os conceitos que estão colocados na lei estão nos art. 2º, 3º e 4º, ele coloca a outorga onerosa definida pelo Município como a permissão do poder público ao beneficiário para fins de construção na área urbana acima do índice básico, como também já comentei, utilizando os estoques construtivos públicos denominados solos criados, variáveis de acordo com cada região da cidade. A gente entende que as regiões são diferentes, como também foi demonstrado antes, no mapeamento. Qualquer aumento de potencial construtivo, seja por incorporação de novas áreas, área urbana de ocupação intensiva ou por aumento da capacidade de edificação, dar-se-á na forma de solo criado, a transferência do potencial construtivo ou o índice construtivo. O incremento da capacidade de edificação por meio de solo criado é mantido, então, na forma de estoques construtivos que poderão

Câmara Municipal de Porto Alegre
Seção de Taquigrafia
002ª Audiência Pública Virtual 10MAR2022
Pauta: Debater o PLCE nº 035/21

ser alienados conforme já está estabelecido no nosso Plano Diretor. O incremento então da capacidade... (Problemas na conexão.) ...nos moldes já estabelecidos pelo plano. Estou aqui fazendo um comparativo desses quatro tipos: o não adensável, ele é livre justamente porque ele não gera esse incremento populacional que é onde a gente enxerga o impacto; o pequeno adensamento varia de zero a 300 metros quadrados; o médio adensamento de 300 a 1.000 metros quadrados, e grande adensamento estaria acima de 1.000 metros quadrados. O não adensável e o pequeno adensamento sem estoque definido, e o médio e grande adensamento com estoque definido, como foi comentado, por região da cidade. Todos com a previsão de possibilidade de aquisição direta – isso também já foi comentado pelo secretário. A gente trouxe aqui alguns gráficos do que vem sendo o fluxo da quantidade de aplicação de não adensável e também os valores de venda, uma variação. Vou passar um pouco rápido por isso e mostrar mais o quadro comparativo dos casos, que é onde se demonstra a importância do projeto de lei de 2019. O pequeno adensamento, tendo sua variação em metros quadrados e valores; e o médio adensamento, tendo esse impacto, sendo medido a partir de 2019, onde se coloca essa previsão da aquisição direta, então tendo esse impacto para o Município ali em 2020.

Nesse comparativo que eu tinha comentado anteriormente, a gente vê o não adensável em azul, o pequeno adensamento em vermelho, e o médio adensamento em laranja; a gente vê o impacto de ter esse tipo de abordagem, assim se consegue deixar os procedimentos mais ajustados para poder, de fato, estar, ao mesmo tempo, para o interesse do Município, adensando as áreas que devem receber as densidades adequadas para a gente poder ter uma melhor gestão da nossa estrutura, e também atender essa demanda de mercado. Aqui só demonstrando o marco da lei complementar nº 850, de 2019, na venda do médio adensamento.

O solo criado, então, está previsto nesse projeto que ele é adquirido de forma direta pelo interessado, dispensada a licitação, e o que também é muito importante que é de forma vinculada ao projeto arquitetônico a ser aprovado e licenciado, formalizado através de um contrato de contrapartida ou um contrato de alienação. É muito importante destacar essa questão da vinculação com o projeto arquitetônico, porque, no fim, quando se concede esse benefício, como eu tinha comentado anteriormente, é justamente para conseguir

Câmara Municipal de Porto Alegre
Seção de Taquigrafia
002ª Audiência Pública Virtual 10MAR2022
Pauta: Debater o PLCE nº 035/21

desenvolver uma estratégia de planejamento urbano. Vamos usar um exemplo: tem uma área estratégica, o adensamento de uma área estratégica que não está sendo bem utilizada, enquanto recurso pode promover uma solução para a cidade, então, vinculando ao projeto, a gente consegue ter um melhor controle de como isso está vinculado ao planejamento urbano.

Uma questão de segurança também muito importante, existe essa previsão também, de que as vendas de solo criado serão imediatamente suspensas mediante decreto municipal em caso de ser constatado impacto negativo na infraestrutura decorrente dessa aplicação. A gente aposta muito no monitoramento dessa venda, dessa execução do solo criado, o aumento das unidades conectadas na rede do DMAE, toda essa base nos dá o suporte para também estar fazendo ali uma calibragem, algum ajuste e interrompendo, então, se for necessário. Os valores estão estabelecidos nos artigos 5º 6º e 7º. Aqui temos a fórmula de cálculo, que consolida algo já é de entendimento. O VSC, ali na fórmula, é o valor do solo criado a ser adquirido e como ele é calculado; é o valor de mercado do metro quadrado de terreno de face de quarteirão, dividido pelo índice de aproveitamento de face de quarteirão multiplicado pela área construída adensável adicional pretendida no empreendimento e pelo fator de planejamento. A regulamentação desse fator de planejamento é prevista em lei, variando de 0 a 0,5 e de 1 a 1,3, e a regulamentação por decreto nos demais casos. O objetivo é a gestão e o ordenamento do direcionamento da expansão urbana a ser regulamentado por lei ordinária, e que até a edição dessas normas que estão comentadas também em lei, o coeficiente fica um e não altera ali, não tem influência sobre o resultado do cálculo. A atualização e a revisão do solo criado se preveem que sejam feitas anualmente, atualizada pelo índice adequado à natureza do Instituto, também a ser regulamentado, e bianualmente revisto pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental. A aplicação é detalhada a partir do art. 8º até o 22, em que se aprimora essa conversão do solo criado em contrapartida. Estou destacando vários pontos que são importantes, nesse ponto também é de muita importância com relação a uma questão mais da gestão dos recursos do Município, em que a gente vê que todos os recursos, ou a gente só prevê a forma de depósito em fundos de recursos, muitas vezes o Município tem dificuldades para conseguir realizar, através daqueles recursos, o que

Câmara Municipal de Porto Alegre
Seção de Taquigrafia
002ª Audiência Pública Virtual 10MAR2022
Pauta: Debater o PLCE nº 035/21

precisaria, de fato, para promover um desenvolvimento urbano sustentável. A partir do momento que se prevê a possibilidade de aplicação direta desses recursos, nessa finalidade, que já está prevista no Estatuto da Cidade, a gente encurta e tem uma garantia maior de que realmente isso está acontecendo da forma prevista. Então, prevê o recebimento de bens, serviços, obras, imóveis, inclusive, a permuta da área construída.

Nós trouxemos algumas imagens, em Ipanema, do que está sendo realizado em função desse instrumento, amparado pela lei de 2019. A gente vê que, conseguindo fazer essa orquestra com o empreendedor, executando a partir dos valores, tudo isso bem documentado, se tem um impacto mais direto, mais visível, em menor tempo para a sociedade. O aprimoramento passa por essa descrição das finalidades, que é para a produção de habitação social, a criação, revitalização, conservação e implantação de espaços públicos e de lazer, áreas verdes, unidades de conservação, áreas de interesse ambiental, histórico, cultural e paisagístico e também dos equipamentos comunitários. Prevendo algo bem fundamental que é a aplicação para sistemas de informação para a gestão do planejamento urbano, racionalização e automação do licenciamento urbano e ambiental. Muito importante também que a gente está aqui colocando, que o monitoramento que vai nos dar o subsídio, o monitoramento que vai nos permitir acompanhar e suspender se for necessário, verificar onde deve ser incentivada a venda. Então é importante a gente estar bem equipado, bem instrumentado dentro do Município para tomar essas decisões.

As isenções e incentivos, então, se prevê a possibilidade de outras hipóteses... (Problemas na conexão.) ...por lei ordinária, a possibilidade de alienação de potencial construtivo superior aos parâmetros do PDDUA, através de lei específica. Os prazos para utilização ficam vinculados a dez anos, contados da data do licenciamento, após a utilização do potencial terá a mesma validade do projeto licenciado, conforme previsto em lei. Então, iniciadas as obras, retornará ao Município se não concluídas dentro do prazo determinado pelo PDDUA. Tudo isso para garantir que realmente aquela aplicação seja direcionada para os casos previstos para a sua proximidade e para o desenvolvimento urbano sustentável. O fundo é descrito nos artigos 17 ao 23. São previstos dois fundos, o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, em que a receita dele é o solo criado não adensável e de pequeno adensamento, e a aplicação de acordo com o que está no Estatuto, para

Câmara Municipal de Porto Alegre
Seção de Taquigrafia
002ª Audiência Pública Virtual 10MAR2022
Pauta: Debater o PLCE nº 035/21

regularização fundiária, problemas e projetos habitacionais de interesse social e reserva fundiária. O Fundo Municipal de Gestão de Território, a receita é o solo criado de médio e de grande adensamento e a aplicação então para o ordenamento e direcionamento da expansão urbana, para os equipamentos urbanos comunitários, espaços públicos de lazer e áreas verdes, unidades de conservação com proteção de outras áreas de interesse ambiental e áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico. Era isso, tentei passar brevemente para também destinar tempo para o debate, mas qualquer dúvida, a gente vai estar esclarecendo os pontos que forem necessários. Obrigada.

PRESIDENTE GIOVANE BYL (PTB): O Sr. Rafael Passos, do IAB, está com a palavra.

SR. RAFAEL PAVAN DOS PASSOS: Obrigado. Boa noite, eu gostaria de me apresentar. Sou presidente do IAB, do Instituto de Arquitetos do Brasil, no Rio Grande do Sul, e membro conselheiro do CMDUA. Na apresentação do CMDUA, eu trago aqui algumas observações, cumprimentar a colega Vaneska, pela apresentação e reiterar algumas questões que foram colocadas ainda na apresentação, na aprovação, quando foi apreciado pelo CMDUA.

A questão que nos preocupa, primeiro, não foi apresentado e deveria ser melhor analisada a potencial perda de recursos, pelo fato de não haver mais leilão para algumas categorias do solo criado, da outorga, se não me engano, a média é alta, isso pode representar uma perda. A questão do fundo, de se deixar uma parte destas receitas que iam para a habitação, elas deixarem de ir para a habitação, porque elas podem acabar, lembrando que o fundo de habitação, ele não necessariamente, aí, se fosse o caso de, digamos assim, uma das críticas que poderia haver é que o recurso da habitação iria só para a produção habitacional. Então, se fosse esse o caso, se fizesse uma alteração dos usos possíveis do fundo, mas que, com a alteração disso, nós podemos estar deixando de ter importantes recursos para a urbanização social e para a Habitação de Interesse Social, uma vez que o outro fundo, o fundo... (Problemas na conexão.) ...que se cria com esta lei prevê uma amplitude muito maior. Um outro ponto é a questão dos índices maiores, de se autorizar mais do que o Plano Diretor permite, através de lei ordinária, seu eu não estiver errado, salvo o melhor juízo, é o que estava na lei, pelo menos foi apresentado no CMDUA, o que

Câmara Municipal de Porto Alegre
Seção de Taquigrafia
002ª Audiência Pública Virtual 10MAR2022
Pauta: Debater o PLCE nº 035/21

vai de encontro ao que prevê a própria normativa toda, porque tudo que trata a partir do Plano Diretor deve ser lei complementar e não lei ordinária.

E, por fim, nos preocupa a previsão de utilização dos recursos para objetos estranhos ao que prevê o Estatuto da Cidade nos seus artigos, inclusive, podendo levar à improbidade administrativa do gestor que venha a utilizar esses recursos para o que está previsto ali, por exemplo, na questão de contrapartida para sistema de monitoramento do desenvolvimento, o que é muito importante, mas, infelizmente, é vedado. Na verdade, felizmente, é vedado, senão agora estaríamos financiando um recurso de tecnologia da informação; daqui a pouco, nós poderíamos estar expandindo isso para financiar recursos humanos para a gestão urbana. Isso nos parece que é um entendimento alargado do que fala o Estatuto da Cidade, quando fala em uso dos recursos para a expansão urbana. O monitoramento, os meios para tal não podem ser financiados, mas, sim, obras, a urbanização dessa expansão, não os meios tecnológicos ou recursos humanos, etc., como prevê a lei. Ressalto aos vereadores e vereadoras que, porventura, estejam acompanhando, que podem estar contribuindo para que esse gestor ou outros possam vir a ter que responder por improbidade administrativa. É isso, obrigado.

PRESIDENTE GIOVANE BYL (PTB): Muito obrigado pela contribuição. O Sr. Luiz Antônio Marques Gomes está com a palavra.

SR. LUIZ ANTÔNIO MARQUES GOMES: Senhores, boa noite. Eu sou conselheiro do CMDUA, sou conselheiro pela Região 6, que é a região Sul, Centro-Sul. Queria dizer aos Srs. Vereadores e demais membros que estão participando desta audiência que nós fizemos um amplo debate dentro do conselho em vários momentos. Este momento da lei, digamos assim, a evolução a que ela chegou é produto de toda uma discussão dentro do conselho – vocês sabem que o conselho representa amplos setores da sociedade, setores extremamente objetivos com relação ao planejamento urbano, ao controle, à disciplina urbana – em que vários atores presentes, atores relacionados à produção das edificações, atores do aspecto ambiental, desde 2017, vêm apontando algumas necessidades de incrementar a lei do solo criado. Uma das mais importantes que se colocou neste momento,

Câmara Municipal de Porto Alegre
Seção de Taquigrafia
002ª Audiência Pública Virtual 10MAR2022
Pauta: Debater o PLCE nº 035/21

que ela passa a aparecer, é a questão do fator de planejamento. O fator de planejamento era um elemento que faltava para a gente tirar o aspecto que o solo criado tinha de caixa de arrecadação para a Prefeitura. A gente achava que era uma coisa equivocada e que o solo criado deveria ter elementos que ajudassem, realmente, a disciplinar a questão do desenvolvimento urbano. Então essa sugestão nossa, do conselho, lá de 2017, 2018, acabou se transformando como projeto, da maneira que foi colocada. Vários atores que estão aqui sabem como é que foi, em detalhe, essa discussão. O secretário Germano participou em vários cargos durante todo esse período, desde assessor na secretaria a membro da Procuradoria-Geral do Município, assessorando e tal, e outros colegas aqui, além do quadro da Prefeitura, aliás, vou aproveitar para dar os parabéns para a Vaneska e equipe, pela brilhante apresentação, cada vez ela se aperfeiçoa mais às apresentações que o pessoal vem fazendo. Mas então nós ficamos muito satisfeitos com a evolução que essa lei teve, ela realmente deu um salto de qualidade muito grande. O que a gente ressaltou muito nas discussões que nós fizemos lá no conselho, foi anular esse aspecto que tinha de exploração imobiliária, porque poderia fazer aqui um banco de metros quadrados, comprando em leilões, e colocar no mercado, fazendo disso aí uma exploração imobiliária, e da maneira com que se coloca hoje, acabou com isso aí, ou seja, quem vai usar é quem realmente precisa, e só pode usar exatamente em cima do projeto. Como o pessoal aqui nem sempre tem o detalhe da coisa, isso é importante que seja falado. Tu não vais comprar solo criado para dizer: eu tenho 500 metros e posso te vender; não, eu vou ter 500 metros, ou 2 ou 10 ou 20 em cima de um empreendimento que eu estou desenvolvendo, empreendimento que eu estou licenciando, dentro das instâncias da Prefeitura. Então eu acho que nós temos, neste momento – salvo alguma crítica aqui ou ali, totalmente superada, porque foi amplamente discutido lá no conselho, a menos a nível do conselho –, um belo projeto que se alinha a essa organização toda da Prefeitura para melhor atender à população de Porto Alegre e a gente conseguir fazer uma cidade com mais facilidade para produzi-la, desenvolvê-la, colocá-la para frente. A gente não ter mais essa coisa que as leis municipais, que as questões... (Problemas na conexão.) ...nos atrapalham de trabalhar e de produzir uma cidade melhor, muito mais interessante, que absorva as atividades todas que se propõe e já está se percebendo esse otimismo. Meus

Câmara Municipal de Porto Alegre
Seção de Taquigrafia
002ª Audiência Pública Virtual 10MAR2022
Pauta: Debater o PLCE nº 035/21

parabéns, mais uma vez, pela equipe e pela administração, pela proposta, e vou fazer um autoelogio ao conselho do CMDUA, que ajudou de uma maneira muito positiva a criar essa ideia que chegou hoje, que está se realizando, se materializando nessa lei. Muito obrigado.

PRESIDENTE GIOVANE BYL (PTB): Não havendo mais inscritos, passo a palavra ao secretário Germano Bremm, para suas considerações finais.

SR. GERMANO BREMM: Obrigado, Ver. Giovane Byl. Quero parabenizar, assim como fez o conselheiro Gomes, a brilhante apresentação da Vaneska, a nossa coordenadora de planejamento urbano, mestre, urbanista muito qualificada, orgulho da nossa Secretaria, assim como é todo o nosso time do Planejamento que está conduzindo todos esses projetos de transformação urbana, como o Centro Histórico, o 4º Distrito, enfim, que, com maestria, fez esta apresentação. O conselheiro Gomes foi muito feliz em lembrar o histórico da construção desta proposta de lei que remonta o ano de 2015, o ano de 2016, onde foi muito discutido no Conselho do Plano a necessidade de se fazer esta transformação legislativa que, no fim, acabou se enviando a proposta em meados de 2018, ela sendo aprovada em 2019 e agora a gente está repetindo, então, por aquele entendimento que eu coloquei no início da reunião, de que o Ministério Público entendia que deveria se ampliar o processo participativo para se produzir esta alteração. Então, a gente está atendendo aquilo que acordamos com o órgão de controle.

Eu queria, rapidamente, trazer alguns pontos que foram levantados, reforçando também um pouquinho a fala do que o conselheiro Gomes trouxe, o esclarecimento de que nesta proposta a gente coloca a forma de ser adquirido o solo criado muito alinhado com aquilo que foi pensado e que está estruturado no Estatuto da Cidade, que é desenvolver o território do Município. E como isso acontece? Quando se tem um projeto a ser aprovado, vai-se poder adquirir o solo criado a partir que se tenha o projeto a ser aprovado e não de forma antecipada, num leilão que gera um título que pode ser vendido ou não no mercado. Essa compra antecipada é uma compra que nem se sabe se vai aprovar um projeto ou não. Agora a gente está realinhando a legislação com aquilo que é o real objetivo do Instituto, do instrumento do solo criado. A partir do que vai acontecendo na cidade, os

Câmara Municipal de Porto Alegre
Seção de Taquigrafia
002ª Audiência Pública Virtual 10MAR2022
Pauta: Debater o PLCE nº 035/21

empreendimentos vão se implantando, vai havendo a necessidade e ele vai poder adquirir esse solo criado, uma vez identificado a quantidade necessária e vai pagar para o poder público. Então, é importante fazer essa distinção de que não há nenhum prejuízo em não se fazer o leilão ou se adquirindo por meio desse formato. Muito pelo contrário, a forma vai ser mais célere e a tendência que seja adquirida uma quantidade maior e, conseqüentemente, mais recursos para o caixa do Município. Outro ponto importante esclarecer é que não se mexe, em nenhum momento, nos recursos destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social. Esses valores, assim como a lei de 1993, assim com a lei aprovada em 2019, que agora a gente está repetindo, os valores destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, são os recursos do solo criado, pelo adensamento do solo criado não anexado – esses recursos continuam sendo destinados; nessa proposta não houve nenhuma alteração, não havendo redução de valor ou qualquer coisa neste sentido. Acho importante fazer esse esclarecimento!

Outro ponto, com relação à lei autorizar a venda, a proposta do projeto de lei é autorizar a venda por lei específica, diferente do que prevê o Plano Diretor, como foi comentado, é importante esclarecer que esse projeto de lei regulamenta o que dispõe o Plano Diretor; então, de nenhuma forma, a gente vai contrariar o que dispõe o Plano Diretor; ali há apenas uma possibilidade de, em lei específica, ser tratado algum caso específico.

E, com relação aos gastos, foi indicado que estariam diferentes do que prevê o Estatuto da Cidade; é importante dizer: a gente, sim, tem conhecimento que o gasto de forma diferente ao que prevê o Estatuto da Cidade é improbidade administrativa; existe um rol taxativo de aplicação, e é esse rol taxativo que está sendo reprisado na lei. E uma dessas hipóteses é ordenamento e direcionamento da expansão urbana. Então, no projeto de lei tem essa possibilidade, que tecnologias podem configurar o ordenamento e direcionamento da expansão urbana, e é natural que assim seja, porque a sociedade, a cidade evoluíram ao longo dos anos, e hoje naturalmente a tecnologia vem muito contribuir para a gente produzir esse controle, esse monitoramento, pensar essa política estratégica do ordenamento e direcionamento da expansão urbana; então, gastos com tecnologia que viabilize o ordenamento e direcionamento da expansão urbana estão completamente, de forma clara,

Câmara Municipal de Porto Alegre
Seção de Taquigrafia
002ª Audiência Pública Virtual 10MAR2022
Pauta: Debater o PLCE nº 035/21

autorizados pelo Estatuto da Cidade, e, por isso, assim, reprisamos na legislação municipal para que não haja nenhuma dúvida ou nenhum questionamento dos órgãos de controle. Então, é neste sentido só que eu queria fazer esses esclarecimentos, agradecer pela oportunidade do debate, que é sempre muito rico. Esperamos que a Câmara de Vereadores acolha nossa proposta para, da forma mais célere possível, produzir esse debate, aprovar, e a gente poder fazer essa aplicação e ter os retornos tão positivos e esperados para a nossa cidade. Obrigado.

GIOVANE BYL (PTB): Obrigado, secretário; pode ter certeza que o Legislativo tem o maior interesse em estar discutindo esse tema, que é muito relevante para a nossa cidade, e, dentro dos trâmites do nosso Regimento Interno a gente vai estar acolhendo esse projeto. Tenho certeza de que, muito em breve, estaremos colocando à apreciação do plenário para colocá-lo em votação. Então, sem mais, agradeço a presença de todos que participaram, do secretário, da Vaneska Henrique que fez a apresentação, do diretor legislativo, de toda a assessoria da Câmara de Vereadores que está presente nesta audiência pública. Desejo boa noite a todos, que Deus nos abençoe. Nada mais havendo a tratar, encerro os trabalhos da presente reunião.

(Encerra-se a reunião às 19h52min.)