

## 006ª Audiência Pública Virtual 28ABR2022

(Texto com revisão final.)

**PRESIDENTE IDENIR CECCHIM (MDB):** (19h06min) Boa noite a todos. Estão abertos os trabalhos da presente audiência pública. 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 sobre o projeto que cria o Programa de Gestão do Patrimônio Imobiliário de Porto Alegre (PGPI), conforme o Edital abaixo (Lê.):

“EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA PROCESSO 024.00022/2022-70 AUDIÊNCIA PÚBLICA COM O OBJETIVO DE DEBATER SOBRE O PROJETO QUE CRIA O PROGRAMA DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO DE PORTO ALEGRE (PGPI), DE SUAS AUTARQUIAS E FUNDAÇÕES, DA NOVA REDAÇÃO A DISPOSITIVOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 869, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2019, E DA LEI Nº 5.994, DE 25 DE NOVEMBRO DE 1987, REVOGA A LEI COMPLEMENTAR Nº 866, DE 06 DE DEZEMBRO DE 2019, REVOGA A LEI Nº 5.875, DE 28 DE JANEIRO DE 1987. 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 28 de abril 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 das proposições poderão ser obtidos em <https://www.camarapoa.rs.gov.br/processos/137539>. 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](mailto: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, 12 de abril de 2022. VEREADOR IDENIR CECCHIM, Presidente.”

As regras tradicionais da nossa audiência são as seguintes: inicia-se com o Sr. André Barbosa, secretário municipal de Administração e Patrimônio, fazendo a explanação do projeto, que é o PLCE nº 002/2022, que trata da instituição do Programa de Gestão do Patrimônio Imobiliário de Porto Alegre; depois, nós teremos as falas dos inscritos – já estamos recebendo inscrições via *chat* a partir de agora; se houver algum vereador presente, também terá oportunidade de fazer uso da palavra; ao final, o secretário fará as suas considerações finais. Nossa audiência está sendo transmitida pela TV Câmara e

Câmara Municipal de Porto Alegre  
Seção de Taquigrafia  
006ª Audiência Pública Virtual 28ABR2022

---

também pelos canais digitais da TV Legislativa e também do canal aberto. O Sr. André Barbosa está com a palavra.

**SR. ANDRÉ BARBOSA:** Obrigado, Presidente; obrigado, Luiz. Quero cumprimentar e desejar boa noite a todos. Eu só vou pedir licença, Luiz, para ver se eu posso compartilhar a minha tela com uma pequena apresentação do projeto para facilitar a compreensão de todos.

**SR. LUIZ AFONSO DE MELO PERES (Diretor Legislativo):** Perfeito, fique à vontade, já está habilitado.

(Procede-se à apresentação.)

**SR. ANDRÉ BARBOSA:** O Programa de Gestão do Patrimônio Imobiliário de Porto Alegre está descrito no PLCE nº 002/22. Eu procurei colocar aqui algumas premissas, um escopo do que a gente vai fazer, do que a gente vai abordar hoje aqui. Eu quero falar um pouquinho sobre as premissas e os objetivos do projeto, o escopo, as principais inovações, falar um pouco sobre a venda direta, o Fun-Patrimônio, os imóveis para gestão, os benefícios e os impactos para a nossa cidade. Então essa é a nossa agenda.

Bom, em relação às premissas, o projeto objetiva uma revisão do regime jurídico do patrimônio imobiliário, em decorrência da Lei Complementar nº 866, de 2019, que foi declarada inconstitucional – acho que todos que conhecem a matéria sabem do que eu estou falando –, porque foi aprovado na Câmara Municipal um projeto de lei que autorizava o Executivo a fazer a gestão, a alienação de imóveis, sem que a Câmara tivesse ciência de quais os imóveis. Então essa lei foi declarada inconstitucional, porque, realmente, toda autorização de alienação de imóveis tem que passar pela Câmara, e o Poder Legislativo, e o Poder Legislativo tem que saber qual o imóvel que o Executivo pretende alienar ou permutar. Então, além da iniciativa de promover uma inovação na gestão do patrimônio, tem essa questão jurídica que a gente precisa enfrentar.

Quanto aos objetivos do projeto, a gente pretende, como tem orientado o prefeito Melo, desde o início da gestão, promover um uso adequado dos imóveis municipais tanto que ele,

Câmara Municipal de Porto Alegre  
Seção de Taquigrafia  
006ª Audiência Pública Virtual 28ABR2022

---

ao recriar a secretaria da administração, agregou o nome patrimônio. Então, nós temos hoje uma Secretaria Municipal de Administração e Patrimônio, justamente, para a gente valorizar essa gestão. A gente pretende, sim, viabilizar investimentos, reformas e construções para melhoria dos imóveis do Município e também alinhar os processos de gestão e administração de patrimônio, que hoje realmente a gente tem muita dificuldade de fazer isso em Porto Alegre. O escopo do projeto é instituir o Programa de Gestão do Patrimônio Imobiliário, que visa aprimorar e simplificar a gestão dos imóveis e também criar um fundo municipal, que é o Fun-Patrimônio, que é para reforma, restauração e manutenção dos próprios municipais, que também vai viabilizar a realização de obras, reformas, o cercamento, a limpeza, a capina, o PPCI dos próprios municipais e também investimento e regularização fundiária. Todos os recursos provenientes de alienações e também das permissões de uso onerosas vão para esse fundo, e esse fundo vai servir para realmente conseguirmos investir no nosso patrimônio, mantê-lo e preservá-lo. Esse é o escopo do projeto.

O que eu diria aos senhores como principais inovações? Quero rapidamente dizer que pretendemos diversificar os processos de gestão. Por exemplo, nós temos hoje em cada prédio do Município, inclusive, a sede da Prefeitura, de onde eu estou falando, e também em relação ao prédio novo que foi adquirido da antiga Habitasul, nós temos uma licitação para cada serviço no Município. Nós licitamos para fazer a manutenção dos elevadores com uma empresa específica, nós licitamos para fazer a manutenção e a limpeza dos imóveis, o serviço de limpeza, também a zeladora. Então, todos esses contratos, a gente vai conseguir, através de uma *facility*, concentrar tudo isso. Nossa ideia é contratar uma empresa especializada no mercado para fazer essa gestão condominial e ter um contrato só que abranja todas essas facilidades, por isso a gente utiliza o *facility*. Esse modelo já é utilizado em muitas cidades, inclusive, no governo federal, ele já utiliza esse modelo, concentrando numa empresa só que tenha *know-how* nesse tipo de serviço e que possa nos atender de forma unificada sem a necessidade de nós promovermos várias licitações para atingir esse objetivo. Também, como inovação, queremos aprimorar os processos de gestão. Hoje nós não temos previsão na lei para venda em lote de imóveis, muito embora, em alguns casos, tem sido feito. Mas nós vamos prever, na legislação, essa possibilidade de venda em lote. Qual a vantagem disso? A vantagem é que a gente vai poder incluir

Câmara Municipal de Porto Alegre  
Seção de Taquigrafia  
006ª Audiência Pública Virtual 28ABR2022

---

aqueles imóveis pouco atrativos, como nsgas, imóveis que, muitas vezes, demograficamente não estejam bem localizados, a gente consegue colocar num lote e fazer a venda conjunta, conseguindo um bom valor em relação a isso. Então, isso é uma inovação. A gente pretende fazer todos os procedimentos para vendas dos imóveis por meio eletrônico, com a utilização de sistemas que a gente já está desenvolvendo em conjunto com a Procempa, então, nós teremos um *site* próprio para isso. Claro, vai assemelhar, inclusive, a uma imobiliária, como é o setor privado, onde o interessado vai poder escolher e verificar as condições, com fotos, valores, e ter acesso a todos os imóveis inservíveis, que estão colocados à alienação. Então, a gente pode também utilizar o *site* do governo federal, que é o vendas.gov e também o *site* do Banrisul. Mas, como eu disse, nós estamos trabalhando para a construção do nosso próprio *site*. E faremos todo o processo por meio eletrônico.

As avaliações simplificadas. Nós temos esse gargalo, hoje, no Município, que é a avaliação de imóvel. Em que pese a Fazenda conseguir fazer um bom trabalho em relação a isso, como tem um volume muito grande, muitas vezes, essa avaliação demora muito para ser entregue. Então, a gente vai conseguir fazer parcerias com órgãos públicos federais e estaduais, como a Caixa e o Banrisul e também o BRDE, para que eles também possam fazer a avaliação desses imóveis, sem a necessidade de homologação pela Secretaria da Fazenda. Então, o poder público vai poder utilizar e lançar mão desses benefícios, dessas possibilidades. E também tem uma previsão no projeto de que aqueles terrenos menores, até 250 metros, a gente poder utilizar um valor venal previsto no IPTU como valor de avaliação para venda. Eu falo venda, mas é também para gestão, como permuta e todo esse tipo de situação.

Também como inovação temos a gestão compartilhada. Então, o Município vai poder se socorrer de empresas privadas, por meio de licitação, e também de bancos e entidades públicas, através de acordos, em termos de cooperação, para que a gente possa, em conjunto, fazer uma análise de mercado por especialistas, até para nos dar uma consultoria. Ou seja, o que for melhor: vender individualmente, vender por lote, fazer uma execução de cadastramento de imóveis, regularização, avaliação e alienação. Então, é uma possibilidade de a gente buscar esse apoio na iniciativa privada e também em outros órgãos públicos, que já tem bastante *know-how* nisso.

Câmara Municipal de Porto Alegre  
Seção de Taquigrafia  
006ª Audiência Pública Virtual 28ABR2022

---

Outra inovação é que qualquer cidadão pode manifestar interesse na aquisição do imóvel, basta fazer o requerimento junto à Secretaria de Administração, ou pode ser também via sistema; desde que se preserve o interesse público, o imóvel pode ser alienado mediante licitação. É interessante isso, porque o cidadão, acessando o *site*, pode se interessar por qualquer imóvel do Município, ou porque ele é lindeiro, ou porque é investidor. Ele pode fazer uma proposta e ter um privilégio lá na frente, que é falar por último no leilão. Depois de todos os lances, o cidadão que iniciou o processo vai ter o privilégio de dar a última palavra. A gente não fere o princípio da isonomia e também vamos dar uma melhor eficiência aos leilões, e o Município pode arrecadar mais com os seus ativos. Esse modelo já está funcionando bem na União, e a gente pretende implantar também em Porto Alegre. A venda direta também é uma grande inovação, porque os leilões ou concorrências que forem declarados desertos ou fracassados por duas vezes consecutivas autorizam o Município a fazer a venda direta. Nós não precisamos insistir na publicação de editais, se o mercado, em si, não demonstra interesse. A gente vai poder fazer a venda direta pelo valor da avaliação, não há prejuízo algum para o Município, e é uma ferramenta que agiliza o processo. Também a gente vai poder, diretor, fazer alienação através de corretagem. Os corretores de imóveis, sabedores daqueles imóveis que já tiveram leilão ou concorrência fracassados, mediante um cadastramento no Município, terão acesso às informações e podem nos auxiliar na alienação desses bens. Claro que o comprador é que vai suportar o pagamento dos valores de corretagem.

Os imóveis para gestão. O PLCE nº 002/22 contém uma lista anexa, para que os vereadores tenham acesso aos imóveis que, inicialmente, estarão aptos à gestão do Município. Quando eu falo gestão, é para alienação, para permuta por outros imóveis, por área construída, doação, investidura, dação em pagamento e outras modalidades. Quando nós falamos em gestão, envolve tudo isso, não somente a alienação. Essa primeira lista tem 93 imóveis dominiais em várias regiões da cidade que passarão pelo crivo dos vereadores, para que eles saibam quais os imóveis que vão compor, inicialmente, essa carteira de ativos que vai integrar a primeira leva nesse novo modelo que a gente está apresentando. Claro que, futuramente, sempre que incluirmos novos imóveis nessa lista, encaminharemos para a Câmara de Vereadores, para que passe pelo mesmo crivo.

Câmara Municipal de Porto Alegre  
Seção de Taquigrafia  
006ª Audiência Pública Virtual 28ABR2022

---

Sobre o Fun-Patrimônio, que é um fundo de modernização, de reforma do patrimônio municipal, ele decorre, hoje, de um problema que nós temos que resolver. Todos os recursos que são produtos da alienação de imóveis do Município e também dos termos de permissão de uso onerosos vão para o Fundo de Reforma e Desenvolvimento Municipal. Esse Fundo serve para pagar déficit previdenciário, RPV, precatórios, então, o dinheiro dos ativos e também dos TPUs onerosos, eles não revertem para a manutenção do patrimônio hoje, eles vão para outras finalidades. Isso é uma correção que a gente precisa fazer, nós precisamos usar o valor dos próprios para a manutenção daqueles imóveis que permanecerão no uso do poder público. Então, a situação proposta vai possibilitar que nós façamos a construção, a ampliação e o retrofit de imóveis municipais – que a gente possa fazer obras –, manutenção, aquisição e reparos do mobiliário urbano do Centro de Porto Alegre.

Avaliações imobiliárias. Nós temos custo com as avaliações imobiliárias. Podemos investir também no programa de regularização fundiária de interesse social, que hoje é muito importante – a gente precisa de dinheiro para isso e não tem. Reforma, manutenção, cercamento dos imóveis, calçamento, limpeza e capina de terrenos próprios – é difícil a gente conseguir reservar dinheiro no orçamento para isso. A elaboração de projetos e a execução de PPCI dos imóveis – nós vamos poder utilizar dinheiro do fundo para isso. As despesas relacionadas à regularização registral dos imóveis – nós estamos no meio de um processo de inventário inédito dos imóveis do Município, que vai resultar numa demanda enorme para regularização, nós vamos ter que unificar várias matrículas, desmembrar várias matrículas, e isso tem um custo enorme, e nós não temos orçamento para isso. Só para se ter uma ideia, aquele imóvel onde está construído o Tesourinha, nós temos cerca de 25 matrículas embaixo; na verdade, fisicamente, é um imóvel só, mas na conta do número de registros imobiliários, são 24 registros imobiliários, então nós vamos ter que unificar aquela matrícula e nós temos um gasto com isso. E muitas vezes não é feito porque não há dinheiro no orçamento para isso.

Então a nossa proposta é que também o fundo custeie esse tipo de despesa, e, também, para todos os projetos que objetivem o incremento de receitas municipais, modernização, informatização e racionalização da gestão do patrimônio. Eu cito como exemplo esse prédio aqui, onde eu estou, na Rua Siqueira Campos, que é um prédio da década de 1970, se não

Câmara Municipal de Porto Alegre  
Seção de Taquigrafia  
006ª Audiência Pública Virtual 28ABR2022

---

estou enganado, ou mais antigo, e que precisa de uma reforma. Então nós precisamos contratar uma empresa para fazer um projeto, e isso não tem sido feito porque o valor cobrado não tem previsão orçamentária. Então a gente vai poder, assim como este prédio aqui do Município, contratar projetos para reforma de vários imóveis do Município, que hoje estão sucateados e abandonados ao longo do tempo. Então, há uma diferença enorme entre o que ocorre hoje com o produto da venda de imóveis e TPUs onerosos e o que a gente está propondo agora neste PLCE que está na Câmara de Vereadores. O que esse fundo ainda propõe? Extinguir o Funmercado, criado em 1987, que previa a destinação de todo valor arrecadado do Mercado para reinvestir no próprio Mercado. Mas, como eu disse, os valores acabavam sendo investidos em outras coisas com as urgências da gestão, e o Mercado acabou se deteriorando por falta de investimento. A gente pretende corrigir isso. E está previsto no projeto de lei que todo o produto atual da venda dos TPUs onerosos do Mercado... Por sinal, esta gestão, sob a liderança do Prefeito Melo e do vice-prefeito Ricardo, reduziu drasticamente a inadimplência. Nós, recentemente, assinamos os novos TPUs com os mercadeiros. Quando assumimos, em janeiro do ano passado, o índice de inadimplência era quase de 40%; hoje, é zero. Nós fizemos novos TPUs, e todos tinham que comprovar que estavam adimplentes com o Município. Os mercadeiros, hoje, com exceção de 5 entre os 104 que nós temos, fora os que estão desocupados, a imensa maioria está completamente em dia. Então, todo esse valor arrecadado com o Mercado Público das outorgas será obrigatoriamente reinvestido no Mercado. Então, o Mercado, sim, vai ter uma garantia de que esse dinheiro não vai para outras finalidades, vai ser reinvestido no Mercado Público. Todas aquelas previsões contidas no Funmercado vão ser absorvidas por esse novo fundo. É importante dizer que, na medida em que vamos extinguir o Funmercado, nós criaremos outro, então não há um aumento em número de fundos no Município. O fundo será gerido por um colegiado de cinco secretarias, liderado pelo gabinete do Prefeito: Secretaria de Administração e Patrimônio, Secretaria Municipal de Fazenda, Secretaria de Planejamento e Assuntos Estratégicos e Procuradoria-Geral do Município. Então vai ser um colegiado transversal que vai fazer a gestão desse fundo. Então, diretor, Presidente e demais colegas, nós, em geral, teremos para o Município vários benefícios, como uma eficiência maior na gestão dos imóveis municipais, um incremento de receitas e redução de custos na administração de imóveis inservíveis e ociosos. Esses

Câmara Municipal de Porto Alegre  
Seção de Taquigrafia  
006ª Audiência Pública Virtual 28ABR2022

---

imóveis inservíveis e ociosos geram um custo enorme para o Município na capina, na roçada, no cercamento, na vigilância, enfim, um custo que acaba tornando a gestão impraticável.

Também a gente pretende, sim, com todo cuidado, fazer um aproveitamento desses ativos para viabilizar obras e reformas de bens públicos que vão continuar servindo ao Município e à sociedade. Falando em sociedade, nos benefícios para a sociedade, nós temos o atendimento no interesse público e a função social da propriedade, que é o que interessa. Hoje nós não temos, em linhas gerais, esse objetivo atendido, porque temos muitos imóveis que estão ali abandonados ao longo do tempo; então, a gente vai, sim, conseguir dar uma função social adequada para essa propriedade, fazer a qualificação dos espaços públicos da infraestrutura urbana. A gente vai conseguir, sim, com os imóveis que a gente vai ficar, com o produto da venda daqueles que a gente vai vender ou permutar por obra construída, fazer uma qualificação dos espaços públicos; para a economia local, fomentar, sim, a construção civil, as avaliações e demais segmentos do setor imobiliário. Na medida em que a gente coloca imóveis que não servem mais para o poder público por várias razões, mas que vão servir, sim, para iniciativas da construção civil, fomentamos, com isso, oportunidades de novos negócios, bem como geração de emprego e renda, e a inserção desses imóveis no mercado imobiliário.

Em resumo, são esses os benefícios e impactos que a gente pretende com este projeto que é inovador, um modelo que já está sendo aplicado no governo federal com muito sucesso, no governo estadual, em várias capitais. Claro que a gente buscou inspiração no governo federal, em outras cidades do nosso Estado e do Brasil, aprimorado para a nossa realidade. Eu posso dizer, senhores, que realmente temos um bom projeto que vai colocar a gestão do patrimônio público de Porto Alegre num outro patamar, valorizando-o, cuidando-o, tornando-o útil e adequado para a sociedade, para todos os cidadãos que usam os órgãos públicos, bem como para o próprio servidor que vai ter, sim, melhores condições de trabalho, em imóveis modernos, reformados e adequados. Então, Luiz, estou à disposição, sei que a matéria é bem específica, mas eu, de certa forma, em linhas gerais, salientei o que entendemos ser o principal do projeto. Estou à disposição de vocês.

**PRESIDENTE IDENIR CECCHIM (MDB):** Temos inscritos?

Câmara Municipal de Porto Alegre  
Seção de Taquigrafia  
006ª Audiência Pública Virtual 28ABR2022

---

**SR. LUIZ AFONSO DE MELO PERES (Diretor Legislativo):** Temos, sim, só vou pedir ao secretário André a gentileza de nos enviar a apresentação para disponibilizarmos para os registros da taquigrafia. Nós temos um inscrito, o arquiteto Marcelo Allet.

**PRESIDENTE IDENIR CECCHIM (MDB):** Por favor, arquiteto Marcelo Allet.

**SR. MARCELO ALLET:** Boa noite, secretário e demais participantes. Eu tenho uma pergunta que, na verdade, são duas, mas eu vou procurar ser bem rápido. A primeira é mais para constatar, porque eu acredito que a resposta seja sim, é se o que se entende por patrimônio imobiliário também contempla terrenos não edificadas. Não só edificações. Correto?

**SR. ANDRÉ BARBOSA:** Sim, todos os imóveis. Edificados e não edificados, próprios municipais.

**SR. MARCELO ALLET:** Próprios municipais. Bom, a partir daí, isso abre, em tese, uma possibilidade muito interessante de a gente resolver melhor problemas de qualificação urbana, vamos dizer assim, programas de desenho urbano que são muito difíceis por esse tipo de amarras que o senhor comentou. Eu pergunto se, dentre essas qualificações, genericamente colocadas, de interesse público, também se contemplam propostas de ocupação comercial desses terrenos, dentro dessas modalidades de alienação e de permuta, enfim, se contempla isso a partir do privado ou a partir também da própria iniciativa do governo municipal. Digo isso, porque a gente, especificamente num assunto que me é bem próximo, tem diversos pedacinhos, vamos dizer assim, de terrenos na orla de Porto Alegre, alguns deles que são da Prefeitura e outros que podem ser adquiridos para fazer um remanejamento, uma composição dessas áreas para que a gente consiga avançar na urbanização qualificadora dessas relações da população com as águas. Quer dizer, tem “n” possibilidades de a gente fazer isso e tem necessidade, por exemplo, do setor náutico que não consegue ser muito bem atendido, são carências nesse setor e que poderiam estar sendo estimuladas num setor tão importante, por conta desse tipo de dificuldade, enfim. A

Câmara Municipal de Porto Alegre  
Seção de Taquigrafia  
006ª Audiência Pública Virtual 28ABR2022

---

pergunta é essa: o que representam essas qualificações, esse interesse público e tal, se já há uma compreensão mais específica sobre isso, ou ainda está em aberto. É por aí. Obrigado.

**SR. LUIZ AFONSO DE MELO PERES (Diretor Legislativo):** Perfeito. Eu vou sugerir, presidente e secretário, que o senhor responda as questões no final, caso tenhamos mais alguma inscrição. Ver. Oliboni, o senhor deseja fazer uso da palavra?

**VEREADOR ALDACIR OLIBONI (PT):** Boa noite, Presidente. Saúdo aqui o nosso diretor Luiz Afonso, o Presidente, o nosso secretário André, o arquiteto Marcelo, enfim, todos os que estão participando aqui da audiência pública. Eu estive conversando esta semana com o secretário André sobre uma situação muito pontual, fiquei um pouco mais tranquilo, André, porque eu vi que esta área não está incluída nesses 70 imóveis aqui, mas é claro que a gente acaba se preocupando, porque o Município tem muitos próprios, não são só 70, é uma lista muito grande, e aqui são apenas 70 que estão sendo colocados para criar, vamos dizer, esse fundo.

Eu queria te perguntar algumas coisas, André. Primeiro, no caso, aqui nesta lista, constam, por exemplo, alguns terrenos com permissão de uso. Aí me preocupa, porque, se nós avaliarmos essas entidades que estão com permissão de uso, se não há como abrir, antes desse projeto entrar em votação, um bate-papo com essas entidades para não termos problemas futuros, porque essas entidades, na medida em que não têm outra alternativa de continuar, de sobrevivência, de se instalarem em algum lugar, pode haver uma reação significativa no momento em que forem colocados à venda esses terrenos. O segundo, eu vou dar um exemplo que é plausível, os 24 lotes instalados ali próximo ao Porto Seco e que utilizarão os recursos para ampliação e... (Problemas na conexão.) ...Porto Seco, é uma coisa boa, porque termina aquele, vamos dizer, complexo que é destinado especificamente ao carnaval de Porto Alegre com um recurso gerado da venda dos terrenos que estão ali ao lado do Porto Seco. Acho que a comunidade carnavalesca deve ser favorável nesse aspecto. Por outro lado, não sei se esses outros terrenos aqui têm ocupações ou, enfim, alguma ocupação já instalada há muitos anos. O meu assunto há poucos dias com o André foi nesse sentido. Uma comunidade que está há 40 anos em cima de uma área, com 13

Câmara Municipal de Porto Alegre  
Seção de Taquigrafia  
006ª Audiência Pública Virtual 28ABR2022

---

famílias, obviamente, não tem como entrar aqui num processo dessa natureza, porque se cria um problema para o governo e para a sociedade, naquele momento ali. Existem muitos programas que nós, obviamente, temos que esperar boas alternativas do governo federal, do governo estadual, para, vamos dizer assim, essas famílias terem a possibilidade de aquisição com um valor social, eu diria, e não um valor real do que hoje é comercializado. Acho que, nesse aspecto, André, pediria um tempo para não colocar logo em votação, para a gente fazer um estudo mais detalhado, porque, desses 70, pode ter uma pequena mudança, aí acho que é importante o diálogo com essas pessoas que podem se sentir atingidas. Eu fico até frustrado por, numa audiência tão importante como esta, da questão dos próprios municipais, de criação de fundo, termos 18 pessoas na audiência pública. Isso mostra que as pessoas não têm muita relação com a Câmara, não têm conhecimento, pouca gente dá importância, e a audiência pública é o momento para se tirar as dúvidas. Quem sabe a gente oportunize a tua ida à Câmara também para poder falar sobre esse aspecto. Mas, em princípio, vejo a ideia de que o fundo é importante, na medida em que esse fundo tem uma política específica, e não muitas, se não, não consegue atender a todos, porque só uma que tu falas, dos próprios municipais, alguns hoje completamente destruídos, precisando revitalizar, tem um custo significativo, mas direcionar para uma política de regularização fundiária, por exemplo, é uma mão na roda para o próprio governo, é algo importantíssimo de tantas áreas que estão aguardando a regularização fundiária. Eu destacaria algumas áreas importantes, como, por exemplo, onde o DMLU e antiga SMOV ocupam, e se não é importante manter esses que, por sua vez, podem entrar num processo de reforma também. Mas acho que é o primeiro momento de uma audiência pública e a gente terá muito tempo para conversar. Pediria essa gentileza de nós fazermos uma avaliação mais detalhada para não termos alguma divergência. Quem sabe a gente construa um consenso. Muito obrigado.

**SR. LUIZ AFONSO DE MELO PERES (Diretor Legislativo):** Obrigado, Ver. Oliboni. Ver. Ferronato.

Câmara Municipal de Porto Alegre  
Seção de Taquigrafia  
006ª Audiência Pública Virtual 28ABR2022

---

**VEREADOR AIRTO FERRONATO (PSB):** Eu só me somo às manifestações do Oliboni, quero cumprimentar o André pela exposição. Acho que o Oliboni apresentou bastante bem a questão. Eu me somo a ele, e, no mais, um abraço a todos.

**SR. LUIZ AFONSO DE MELO PERES (Diretor Legislativo):** Obrigado, Ver. Ferronato. Mais alguém deseja se inscrever?

**VEREADOR CLAUDIO JANTA (SD):** Eu gostaria de complementar o que o Ver. Oliboni e o Ver. Ferronato falaram. Nós sabemos que o número de imóveis e prédios do Município é muito superior a esses 70. Então essa preocupação que o Oliboni, o Ferronato, eu, o Presidente temos de estar sendo incluído nesse rol de imóveis áreas que, hoje em dia, pessoas vivem nelas. Tem pessoas que moram ali há 30, 40 anos. Nós temos vários bairros de Porto Alegre em que as pessoas construíram as suas casas em cima de área pública. Isso ocorre na Bom Jesus, no Morro da Cruz, no Partenon, na Zona Norte. Temos certeza de que foi feito esse levantamento, e essas áreas que se encontram disponíveis são áreas que não têm ninguém habitando em cima delas, são áreas que não têm ninguém morando nelas. São áreas que a Prefeitura detém, que tinha antes estacionamento, a pessoa explorava esse estacionamento e a Prefeitura nem sabia que esse fato ocorria. Isso era na Perimetral, na Medianeira e em outras avenidas. Então seriam essas áreas que estão em discussão, essas 70 áreas que estão aí de prédios públicos, de áreas públicas que, na verdade, não existe habitação em cima. Seria isso, só para ajudar e contribuir.

**SR. LUIZ AFONSO DE MELO PERES (Diretor Legislativo):** Obrigado, Ver. Claudio Janta. Presidente Cecchim, o arquiteto Marcelo gostaria de complementar.

**PRESIDENTE IDENIR CECCHIM (MDB):** Pois não, claro.

**SR. MARCELO ALLET:** Nessa mesma linha de tema, de preocupação que colocam o Ver. Oliboni e o Ver. Janta, isso me lembrou, por exemplo, que na orla de Porto Alegre a gente tem ali a Vila dos Pescadores – todo mundo deve conhecer – e tem também uma outra ocupação antiga que é no bairro Guarujá, que também é uma minicidade. São áreas de

Câmara Municipal de Porto Alegre  
Seção de Taquigrafia  
006ª Audiência Pública Virtual 28ABR2022

---

extremo interesse coletivo e de qualificação da paisagem e de um potencial de uso econômico positivo para a cidade elevadíssimo, com potencial, mas com esse problema que o Ver. Aldacir Oliboni coloca de gente morando há muitos anos. Então, a minha pergunta – não sei se chega a ser uma sugestão, é mais uma pergunta – é se não seria oportuno, até do ponto de vista urbanístico, inteligente, a gente atrelar, fazer um inventário um pouco mais abrangente e específico, focado em algumas situações que ocorrem nesse terrenos e, de alguma maneira, que não sei bem como – enfim, a pergunta é essa –, nesse projeto, atrelar esses terrenos que forem identificados como... (Problemas na conexão.) ...potencial, atrelar ao projeto como prioridade ou até mesmo atrelar algumas diretrizes de uso e ocupação, como se fez com a orla lá atrás quando a gente começou o GT Orla, quando eu estava no Executivo. No caso da orla, por exemplo, existe tudo isso inventariado, tendências de uso e ocupação, qualificações específicas, tudo isso mapeado. Então, uma sugestão, como urbanista, de que talvez esse interesse coletivo pudesse ser muito mais bem atingido e rapidamente atingido com benefícios ainda maiores para a cidade como um todo, especificamente para a população como um todo, se a gente fizesse essa espécie de detalhamento e atrelamento. Ou seja, encaminhar diretrizes de uso e ocupação junto, conhecer melhor essas áreas, principalmente as de orla, mas outras também, evidentemente. Então, essa é mais ou menos a colocação, sugestão, pergunta, enfim. Obrigado.

**SR. LUIZ AFONSO DE MELO PERES (Diretor Legislativo):** Perfeito. Não temos mais inscritos, Sr. Presidente, creio que o secretário possa fazer as suas considerações.

**SR. ANDRÉ BARBOSA:** Obrigado, diretor Luiz. Quero agradecer muito a contribuição do arquiteto Marcelo, dos vereadores Oliboni, Ferronato e Janta. Realmente, nós tivemos, como disse o Ver. Janta, um cuidado, nesse primeira leva – na verdade são 93 imóveis edificadas e não edificadas. Então, respondendo ao arquiteto Marcelo, nós temos muito terrenos e também alguns imóveis edificadas. A grande maioria deles, Ver. Oliboni – eu vou responder de forma conjunta os assuntos –, desocupados. São imóveis desocupados, e nós temos apenas 4 desses 93 imóveis que têm alguma ocupação irregular, não quer dizer que são moradias, mas são áreas que ou são verdes, ou são áreas que não poderiam estar

Câmara Municipal de Porto Alegre  
Seção de Taquigrafia  
006ª Audiência Pública Virtual 28ABR2022

---

sendo ocupadas. Mas eu quero lhe garantir uma coisa: em nenhum desses 93 imóveis, há qualquer intenção de despejar pessoas, não é essa a ideia. O que a gente pretende é fazer a gestão desse patrimônio, que não é só alienação. Nós, inclusive, podemos fazer a doação dos imóveis, sim, para fazer a regularização fundiária. Isso vai facilitar a nossa vida. Numa recente visita – e eu gosto muito de receber a visita dos vereadores, porque a gente consegue ficar próximo dos problemas e também das soluções –, o Ver. Oliboni trouxe uma situação da Rua Albion, aquelas 13 famílias que ocupam aquele espaço há mais de 40 anos e receberam notificação para desocupação. Mas, na verdade, isso foi uma medida que, por força até de legislação federal, a gente precisava tomar algumas atitudes que estavam represadas desde 2018. Então são várias notificações que foram sendo feitas, e isso não quer dizer que a gente quer despejar ninguém. Então a gente está tratando cada caso de uma maneira adequada, e evidentemente aquele terreno vai ser destinado, sim, para regularizar aquela situação das pessoas, como tem sido feito. O secretário André Machado está muito dedicado a este tema, a gente vai trabalhar em conjunto. Então esses imóveis que estão aqui, por exemplo, tem muitos que estão sendo utilizados para o comércio de forma irregular. Nós temos estacionamentos, postos de gasolina de forma irregular; só aqui temos sete postos de gasolina, temos estacionamento na Av. Ipiranga, e por aí vai. Então são imóveis em que têm prédios públicos, como o próprio prédio da SMOI, que não tem mais condições de uso, de utilização, tanto é que a nossa secretaria de obras foi para o novo prédio, porque não tem mais condições de trabalho dos servidores. Não quer dizer que a gente vai vender e destruir aquele prédio! A gente recebeu uma comissão lá no gabinete do prefeito, do CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo –, preocupada com isso, e a gente disse para eles: "Olhem, não quer dizer que a gente vai derrubar aquele imóvel, mas a gente pode fazer a gestão, a parcerização, inclusive mantendo a fachada daquele imóvel." Então o que a gente pretende, Ver. Oliboni, é fazer a gestão desses próprios que hoje, na verdade, representam uma pequena fração dos 11.294 registros imobiliários de que o Município é proprietário. Claro que temos, desses 11 mil registros, grosso modo, 8 mil registros que são leitos viários e 3 mil e poucos imóveis que compõem todo o acervo de patrimônio. Então a gente selecionou inicialmente aqueles imóveis que estão sendo usados comercialmente de forma irregular, imóveis desocupados e que a gente pode, sim, fazer uma gestão prévia; aqueles que estão sendo ocupados por famílias,

Câmara Municipal de Porto Alegre  
Seção de Taquigrafia  
006ª Audiência Pública Virtual 28ABR2022

---

que, se não me engano, são pouquíssimos aqui – dos quatro, acho que são dois só que têm alguma família –, a gente consegue resolver facilmente, sem problema nenhum. Tanto é verdade que o governo não tem intenção nenhuma de retirar ninguém de onde está, nenhuma família, nenhuma comunidade, que a gente conseguiu fazer e entregar aquela regularização fundiária lá da Cooperativa Vida Nova, ao lado do distrito industrial da Restinga – lá, foram 300 famílias beneficiadas. Era uma área, uma ocupação que já estava consolidada há muito tempo. A comunidade lá se organizou através de uma cooperativa, se não estou enganado, e esse imóvel foi passado para eles. Hoje eles pagam uma pequena quantia, é tudo gerenciado pela cooperativa. Na medida do possível, a gente quer, sim, regularizar essas famílias que estão há muitos anos utilizando os móveis do Município. Em relação à questão do arquiteto Marcelo, que me ajuda aqui a aprofundar um tema, nós vamos poder, sim, arquiteto, permutar com a iniciativa privada imóveis e terrenos que não interessam mais ao Município por construção. Por exemplo – não estou dizendo que isso já seja uma decisão –, para construir o anexo do HPS, nós podemos, sim, permutar com a iniciativa privada a construção daquele anexo, mediante a permuta com imóveis que não têm mais serventia para o Município. Podemos fazer isso, podemos construir escolas, construir creches, reformar prédios públicos com permuta. Isso facilita a nossa vida. Em relação a todos os TPUs, Ver. Oliboni, que estão vigentes, a gente tem regularizado isso, desde o início da gestão. Nós temos, hoje, no Município, cerca de 530 TPUs, entre oneroso, não oneroso, e também cessão de uso para os poderes Executivo, Legislativo e Judiciário, de outras esferas. TPUs não onerosos, nós temos em torno de 121, e aí são incluídas associações que desempenham alguma atividade social ou cultural, clubes de mães, conselhos comunitários, CTGs, escolas de samba – seis terrenos do Município são utilizados por escolas de samba –, templos religiosos; e outros 47 para atividades variadas, APAEs, outras associações. Recentemente, nós fizemos um TPU para o museu da cultura *hip-hop*, lá na Zona Norte da cidade, que é para a Cultura, um projeto fantástico. Então, é uma escola que foi devolvida pelo Estado, agora vai ser utilizada para fomentar cultura naquela região. A gente tem, sim, a preocupação de não revogar nenhum TPU que hoje esteja sendo bem gerido, que tenha retorno para a sociedade – a gente pretende, sim, manter. Estamos revisando, porque nós tivemos algumas experiências muito

Câmara Municipal de Porto Alegre  
Seção de Taquigrafia  
006ª Audiência Pública Virtual 28ABR2022

---

desagradáveis de TPUs que estavam sendo desvirtuados, estavam sendo explorados comercialmente, o que não pode, mas isso é a minoria, a grande minoria.

Em relação às nesgas, isso é uma decorrência das grandes obras em Porto Alegre, como a Av. Tronco, que resultam em várias nesgas. A nesga, como o arquiteto sabe, é aquele terreno em que não tem como fazer uma edificação que tenha alguma utilidade, é considerado nesga; a Secretaria do Meio Ambiente e Urbanismo atesta isso, que aquele imóvel individualmente não pode ter uma construção que seja servível, que é considerado nesga. A gente vai tentar colocar algumas nesgas para alienação, somente aquelas próximas a terrenos lindeiros; muitas vezes o proprietário tem uma nesga do Município ao lado do seu terreno e tem muitas dificuldades de fazer uma proposta de aquisição, então a gente vai resolver isso de forma mais ágil.

Em relação ao inventário, a ter uma clareza dos imóveis, uma realidade concreta, nós, como eu disse, desde o início do ano passado, a pedido do nosso prefeito Sebastião Melo, estamos promovendo um verdadeiro inventário dos imóveis do Município, um inventário inédito, nós licitamos e contratamos uma empresa para fazer esse levantamento. A gente está em pleno inventário, que deve ser concluído no segundo semestre deste ano, e nós teremos, sim, arquiteto, uma visão real do patrimônio e numa base de dados totalmente moderna. Só para se ter uma ideia, a nossa base de dados hoje está em planilha de Excel, um sistema assemelhado a uma planilha do Excel, com total ineficiência – não estou achando culpados, mas essa é a realidade. A gente vai dar um salto de qualidade após esse inventário, e claro que a gente vai conseguir identificar outras situações para que a gente possa fazer uma melhor gestão.

Concluindo, Presidente. De certa forma, acho que consegui responder os questionamentos, quero me colocar à disposição do Poder Legislativo, Presidente, para que, se for necessário, ir, com maior gosto, na Câmara, para a gente aprofundar, seja nas comissões ou nas bancadas, para poder dialogar e esclarecer os pontos que têm que ser esclarecidos desse projeto que realmente vai representar uma enorme inovação na gestão do nosso patrimônio imobiliário da cidade.

**PRESIDENTE IDENIR CECCHIM (MDB):** Obrigado, secretário; obrigado, arquiteto Marcelo, que contribuiu muito; muito obrigado aos vereadores que participaram. Não tendo

Câmara Municipal de Porto Alegre  
Seção de Taquigrafia  
006ª Audiência Pública Virtual 28ABR2022

---

mais nenhum inscrito e nada mais havendo a tratar, encerro os trabalhos da presente reunião. Boa noite.

(Encerra-se a reunião às 19h57min.)