
001ª AUDIÊNCIA PÚBLICA 17FEV2017

(Texto com revisão.)

O SR. MESTRE DE CERIMÔNIAS (José Luís Espíndola Lopes): (19h12min) Estão abertos os trabalhos da presente Audiência Pública. Procedo à leitura do Edital. (Lê.): “Audiência Pública com o objetivo de debater sobre o PLCL nº 026/16, que altera os limites das Subunidades 01 da Unidade de Estruturação Urbana (UEU) 17 da Macrozona (MZ) 07 e 01 e 03 da UEU 48 da MZ 08 e o Regime Urbanístico da Subunidade 03 da UEU 48 da MZ 08, cria a Subunidade 02 na UEU 17 da MZ 07, nos anexos 1.1 e 1.2 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999 – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA) –, e alterações posteriores, e dá outras providências. 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 17 de fevereiro de 2017, às 19h, no Plenário Otávio Rocha da Câmara Municipal de Porto Alegre, localizado na Av. Loureiro da Silva, nº 255, nesta Capital, com o objetivo de debater o tema acima referido. Gabinete da Presidência, 05 de janeiro de 2017. Ver. Cassio Trogildo, Presidente.” Convidamos para compor a Mesa: o Sr. Presidente da Audiência Pública, Ver. Valter Nagelstein; a Sra. Rosane Zottis Almeida, arquiteta. Com a palavra, o Presidente desta Audiência Pública, Ver. Valter Nagelstein.

O SR. PRESIDENTE (Valter Nagelstein): Agradeço o cerimonial, cumprimentando os senhores e senhoras que vêm no dia de hoje à Câmara Municipal de Vereadores de Porto Alegre. Agradeço a presença da arquiteta e urbanista, Rosane Zottis, que foi Secretária Municipal de Urbanismo de Porto Alegre, função que eu, com muita honra, desempenhei, uma arquiteta muito conhecida e respeitada nos meios acadêmicos e profissional; agradeço a Diretoria Legislativa da Casa, os servidores estão nos apoiando e a presença de todos nesta sexta-feira. Gostaria de convidar para compor a Mesa a arquiteta Patrícia da Silva Tschoepke, Supervisora de Planejamento Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo. Certamente, após a apresentação da arquiteta Rosane, a arquiteta Patrícia poderá tecer suas considerações técnicas, especialmente a posição da Prefeitura Municipal acerca deste Projeto de Lei que hoje estamos discutindo nesta Audiência Pública – PLCL nº 026/16. Desde já informo que foi apresentada a Emenda nº 01 ao

Projeto de Lei, de Relator, de autoria do Ver. Idenir Cecchim, que agrega elementos ao Projeto. Informo que estão disponíveis dez inscrições com cinco minutos para cada um para que os cidadãos possam, a partir das considerações das arquitetas Rosane e Patrícia, dirigir à Mesa questionamentos ou considerações necessários. Com a palavra, a arquiteta Rosane Zottis Almeida.

A SRA. ROSANE ZOTTIS ALMEIDA: Boa noite a todos, como o Ver. Valter me apresentou, sou arquiteta, funcionária aposentada da Secretaria Municipal de Planejamento, e, desde que me aposentei, as minhas atividades na área profissional têm sido no sentido de assessorar empresas do ramo da construção civil em relação ao Plano Diretor de Porto Alegre. Neste instante, estou aqui assessorando as empresa Melnick Even em parceria com a Arcadia, no sentido de apresentar aos senhores um projeto, denominado Projeto Restinga. E é em função desse projeto que nós temos o Projeto de Lei apresentado pelo Ver. Valter, que é objeto desta Audiência Pública. Como foi dito, o projeto é assinado pela Melnick Even e Arcadia. A Melnick é uma empresa do ramo imobiliário, que atua há 50 anos no Estado, possuindo vários empreendimentos. Aqui, foi destacado, apenas para conhecimentos dos senhores, uma parte do produto por eles implantado. Então, temos empreendimentos entregues na Rua Cabral, na Av. João Wallig, o Moulin Quintino, o Max Plaza – em obras –, e o ID Residences. E a empresa Arcadia Urbanismo é precursora e líder no desenvolvimento de bairros e comunidades planejadas, loteamentos e condomínios horizontais. Temos na sequência, então, um pouco da representação de projetos implantados, realizados pela Arcadia: em Gramado, o condomínio fechado Aspen Mountain; na praia de Xangri-Lá, os condomínios Las Dunas e Ventura Club; em Torres, o condomínio Ocean Side; em Porto Alegre, o loteamento Jardim Allegra; em Pelotas, o loteamento Liberdade. E com a associação dessas duas empresas, pode-se constituir um potencial para o desenvolvimento do mercado de urbanismo no Estado do Rio Grande do Sul. Essa associação tem empreendimentos lançados em três cidades do Rio Grande do Sul: Gravataí, Xangri-Lá e Rio Grande.

Alguns empreendimentos em destaque: um condomínio fechado, Condomínio Blue, no Município de Xangri-Lá, e aí está uma imagem, em obras; na cidade de Rio Grande, também, bairro planejado, Central Park; e, na cidade de Gravataí, Reserva Bela Vista, aí mais uma imagem do empreendimento. E mais de 25 mil lotes, então, em etapa de

licenciamento, e distribuídos por 22 municípios que serão lançados, nos próximos cinco anos, em todo o Estado.

Bom, a proposta do empreendimento. Então, o empreendimento que pretendemos trazer para os senhores na noite de hoje é o empreendimento localizado na Av. Edgar Pires de Castro, esquina com a Rua Darcy Pereira Pozzi, denominado empreendimento Ronaldinho. Chamamos, então, de Projeto Restinga.

Bom, aqui temos a primeira imagem da sua localização, a gleba está destacada na cor vermelha, e os senhores podem ver que ela se localiza exatamente naquela área, bastante densa, a 200 metros do acesso principal do bairro da Restinga.

Aqui mais uma imagem um pouco mais aproximada onde podemos ver a situação da gleba. Ela possui uma frente de acesso principal pela Av. Edgar Pires de Castro, depois ela vai para o interior e novamente um trecho maior com frente para a avenida. Nessa imagem, o que se pretendeu destacar foi a localização da gleba em função do seu entorno. Então, o que se colocou ali, vocês podem ver naqueles quadradinhos em amarelo, uma sequência de empreendimentos implantados e em implantação localizados no lado oposto da área. Então, nós podemos ver ali vários empreendimentos: condomínio Repouso do Guerreiro; o próprio loteamento Chácara do Banco; há um empreendimento que ainda está em aprovação, e vários outros que já estão implantados, vários loteamentos, alguns AEIS, outros não.

Aqui temos o regime urbanístico do Plano Diretor, o que o Plano Diretor determina para a área. Então vemos o seguinte: aquela faixa de cor laranja, de frente para a Av. Edgar Pires de Castro, é o regime intensivo. Nós podemos ver que a área possuiu um trecho da sua testada que está sob o regime intensivo. E o interior dela, que é o vermelho, na zona de produção primária, hoje, zona rural. E, no restante da área, de frente para a Av. Edgar Pires de Castro, nós temos o corredor agrícola.

Aquele terreno verde é uma área pública decorrente de um parcelamento de solo aprovado naqueles imóveis com frente para a Av. Edgar Pires de Castro, então é uma área verde ali.

Aqui temos um mapa que também ilustra o que eu estou tentando colocar para vocês, o que o regime do Plano Diretor diz do local. Então, podemos ver que esse aqui é o regime de todo o quarteirão, não é só do imóvel. O imóvel está inserido dentro daquele código ali, o 8048, que vocês veem. Então, aquela faixa em amarelo de frente para a Av. Edgar Pires de Castro, onde temos o acesso à propriedade, é uma área já intensiva. Aquela faixa em

azul é um corredor agroindustrial. O miolo hoje é zona rural, anteriormente era área de produção primária. Aquela subunidade nº 02 é um regime de uma Área de Proteção ao Ambiente Natural, que fica ali naquele local. E temos uma AEIS ali referente a uma regularização do local denominado Beco do Sabino.

A empresa iniciou os estudos sobre essa área, não é uma coisa recente, já em 2012, antes da aquisição desta, foi efetuado pela empresa Profil Engenharia um laudo ambiental da área para ver se ela se adequava a receber um regime de caráter intensivo. E esse estudo, então, levantou que 85% da área é composta por campo, 8% maricazal, e o restante com formação arbórea da espécie eucalipto. Dessa forma entendemos que não há incidência de Área de Preservação Permanente, ou bens ambientais de porte que desaconselhem a ocupação de uso habitacional sobre essa área. Então a área é uma área propícia a uma ocupação na forma intensiva.

Bom, aqui o que temos é um breve histórico do bairro onde se insere, que é o bairro Restinga. Na verdade, nos anos 1960, a maioria dos bairros de Porto Alegre já possuíam significativo desenvolvimento urbano e, no entanto, em prol desse fato, então rural, o bairro Restinga, passou a ganhar, naquela época, um pouco mais de visibilidade. Nos anos 1960, Porto Alegre, ao mesmo tempo em que mostrava um rápido processo de urbanização, através da abertura de avenidas e construção de prédios modernos, tinha graves problemas de infraestrutura na área habitacional. Em 1969, um grande projeto habitacional, que foi iniciado em 1970 e concluído, a sua primeira etapa, em 1971, chamado Nova Restinga, na época foi considerado o maior projeto habitacional do Brasil, e a Cidade passava por um grande processo de urbanização, incluindo aí o projeto renascença. Na verdade, aquela primeira população que foi levada para a Restinga foi uma população que era assentada aqui na zona central de Porto Alegre, que, quando foi criado o DEMHAB, uma das primeiras ações do órgão foi remover aquelas populações que se encontravam em áreas consideradas insalubres, áreas alagadiças. Então aquela população foi levada para o bairro Restinga, para a denominada então Restinga Velha. Só que aquela população foi levada, mas não foi dada a ela aquela infraestrutura necessária para aquele assentamento. Somente anos mais tarde, com recurso do BNH, na época, é que foi formada então o núcleo habitacional, a Restinga Nova, e aquela população começou a ter condições melhores de ocupação naquela região. Por isso que se diz que a Restinga foi uma conquista permanente e gradativa ao longo do tempo. Paralelamente às casas havia o projeto de implantação do parque industrial da Restinga, que acolheria,

então, as indústrias e, conseqüentemente, criaria um espaço de absorção de grande mão de obra, que para ali se mudava. Algumas indústrias chegaram a ser implantadas na região em atividades econômicas, como o polo moveleiro, fertilizantes, artigos farmacêuticos, material para construção civil, obras de saneamento e também higiene e perfumaria. Então nós temos lá, de fato, algumas empresas, porém, esse polo industrial da Restinga não chegou a ser implantado em todo o seu potencial. Não houve, vamos dizer, um aproveitamento pleno da mão de obra, como se imaginava na sua criação. A Restinga conta, hoje, com um contingente populacional três vezes maior do que aquele pensado inicialmente, e, apesar de todos os problemas estruturais que colocaram à prova seus primeiros moradores, foi através de um empenhado trabalho de sua comunidade que se tornou um bairro oficial, em 1990, contando hoje com transportes, telefonia, postos de saúde – recentemente o Hospital Moinhos de Vento também foi para lá –, instituições de ensino, sendo considerado um núcleo urbano autossuficiente, diríamos assim.

Esta lâmina destaca que a região, o bairro Restinga, tem, na verdade, postos de saúde, o Hospital Moinhos de Vento – que foi para lá, mas não está operando na sua total potencialidade –, praças, espaços abertos, supermercados, escolas e transporte público de fácil acesso. Então, dados mais específicos do empreendimento que ora está sendo proposto: é uma gleba de 41 hectares, a intenção é promover um loteamento para famílias com renda até seis salários mínimos, com a finalidade de atender à demanda habitacional prioritária, que é considerada a população dentro desse padrão de renda. Seriam, aproximadamente, 1.500 lotes, e o lote padrão com área de 150 metros quadrados, que é a dimensão mínima prevista pelo Plano Diretor, com dimensão de seis por vinte e cinco. O loteamento, atendendo à legislação, contará com áreas verdes, escola, posto de saúde e todos os equipamentos que venham a ser apontados como necessários.

Esse desenho, na verdade, foi o primeiro plano de intenção desse loteamento, que foi apresentado ao Município no ano de 2013. Então, nós podemos ver ali o traçado dos arruamentos, a ligação direta com a Estrada Edgar Pires de Castro, as áreas públicas que seriam destinadas para doação, como área de praça, área para a SMED – que seria a escola, creche –, posto de saúde, área de equipamento comunitário, bacia de amortecimento, que é uma solicitação do DEP em todos os loteamentos. Esse foi então o primeiro traçado que foi oficialmente apresentado para o Município. Podemos observar ali o percentual de áreas públicas: em torno de 43% da área do loteamento.

Tramitação e histórico: colocamos essa lâmina aí para mostrar para os senhores que esse empreendimento, na verdade, não está surgindo agora, não é um interesse inicial da empresa Melnick Even e Arcadia, mas é algo que se iniciou em 2013, na verdade. Então, em março daquele ano, o empreendedor ingressou com o pedido no Município e recebeu, da SMURB, diretrizes encaminhando o processo à Comissão de Análise e Aprovação da Demanda Habitacional Prioritária – Caadhap. A EPTC, SMOV, DEP, DMAE, na ocasião, definiram diretrizes para o empreendimento e orientaram a execução de reforço às redes de infraestrutura dos serviços urbanos, bem como das obras viárias em frente ao imóvel e em seu entorno, que pudessem mitigar os impactos na circulação viária que o empreendimento viesse a produzir.

Na sequência, no final de 2013, a Comissão, considerando que já tramitava um projeto de lei que iria reintroduzir a área rural no Município, recomendou o aguardo da aprovação dessa lei. Em março de 2015, sabedores de que havia um estudo tramitando na Secretaria de Planejamento, na ocasião, o empreendedor protocolou, na SMURB, um pedido de revisão do regime urbanístico e de exclusão da gleba do estudo de projeto de lei das áreas rurais. Em outubro de 2015, no entanto, ocorreu a aprovação do Projeto de Lei nº 755/15 que passou a instituir a nova zona rural no Município de Porto Alegre. Aquela observação que a gente colocou ali é bem importante: a diretriz adotada pelo Município foi de transformar toda a área abrangida pelo regime de produção primária em zoneamento rural, desconsiderando a evolução urbana que configura o entorno da área do empreendimento.

Bem, é importante fazer aqui algumas colocações, antes de a gente passar para o mapa. Na verdade, é importante destacar que essa propriedade encontra-se, como já foi dito, a duzentos metros do acesso principal da Restinga. É uma área cujo entorno é completamente servido de sistema viário, de infraestrutura, de equipamentos, como vocês viram, e, o lado oposto da via, da propriedade, é completamente ocupado por empreendimentos, loteamentos, ocupações de caráter intensivo. Então, por esse motivo e pelas condições ambientais da área, que são muito adequadas, é que o pedido se faz de revisão e exclusão dessa propriedade do limite das zonas rurais.

Trouxemos aqui dois mapas comparativos que representam o seguinte: no primeiro deles, nós podemos ver ali que ele representa o primeiro Plano Diretor, de 1979. Esse Plano dividia o Município em zona urbana e zona rural. Nós tínhamos, na zona urbana, as áreas intensivas e as áreas extensivas, e tínhamos a zona rural. Então vocês podem ver ali que

a coloração amarela é a zona intensiva. A parte rosa é a zona de ocupação extensiva, na época. Aquele pedacinho verde era uma zona em potencial de rural, e o verde era realmente o zoneamento de uso rural – primeiro Plano Diretor de Porto Alegre. Depois, tivemos a Lei nº 434/99, 20 anos depois, em que Secretaria de Planejamento, na ocasião, fez diversos estudos e observou que as atividades ditas rurais não se localizavam exatamente somente naquele espaço verde do primeiro mapa; pelo contrário, elas se disseminavam naquela região chamada área de ocupação extensiva. Então o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, que é a Lei nº 434/99, adotou a premissa de que tudo é urbano, de que tudo é cidade. Porém, dentro desse meio urbano existem regiões com características diferenciadas. E a Macrozona nº 08 é diferenciada, onde se predominam os espaços abertos, a preservação ambiental, uma ocupação mais rarefeita. E o que foi definido, então, naquela ocasião? Considerou-se que tudo era urbano. Não teria mais uma zona rural, assim chamada, mas teríamos, dentro de todo o perímetro, uma área intensiva e uma área rarefeita. É a cidade rururbana, como se chamou na ocasião. Esta área rarefeita, dentro dela, foi identificada como Área de Produção Primária. Então, a área de produção primária foi conceituada no Plano Diretor como zonas propostas para o desenvolvimento compatibilizado de atividades primárias, extrativas, comércios e serviços, de apoio, bem como para localização de pequenas indústrias vinculadas à produção, por propriedade rural. Este era o conceito da área de produção primária.

O que vocês podem ver é o seguinte: do primeiro mapa para o segundo, na verdade, não houve alteração de limites. Observem que, no primeiro mapa, a área intensiva, que é o amarelo, foi a área intensiva que se manteve no segundo Plano Diretor. E o rosa, que era a área extensiva mais a zona rural, na verdade, elas passaram a compor a totalidade, hoje, da zona rarefeita, onde a produção primária está inserida. Neste período, entre um Plano Diretor e outro, não houve nenhuma revisão, nenhuma alteração nesses limites. E o primeiro Plano foi de 1979. O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental foi de 1999, decorreram 20 anos. E ainda tivemos a revisão desse Plano Diretor, em 2010, quando se mantiveram os mesmos limites. Então, o que a gente pode ver é que, neste intervalo de quase 40 anos, os limites não foram revisados, eles são os mesmos.

Aqui é um mapa da Lei nº 775, de 2015. Foi aprovada a lei que instituiu a zona rural e ela foi aprovada nessas condições. A diretriz que foi adotada foi a de que toda área antes denominada de produção primária passava agora a se chamar área rural. Então, neste

mapa, tudo o que está na cor verde é zoneamento rural, e a propriedade de interesse da empresa é a primeira delas, é aquela que está em amarelo. Também, hoje, ela está inserida dentro desse zoneamento, mas, como vocês podem ver, ao nosso entender, ela é uma área que, pelas condições e pelo meio em que ela está inserida, é uma área que merece revisão, e por isso é que estamos fazendo a defesa desta proposta.

É importante fazer mais algumas colocações. Estamos aqui fazendo a defesa de que o projeto de lei de zona rural, de fato, ele precisaria ter tido uma certa revisão na ocasião em que ele foi aprovado, porque, neste intervalo de tempo – que é um intervalo de tempo bastante grande –, muita coisa se modificou. Em termos de legislação, de 1979 para cá, foram criadas, por exemplo, uma coisa muito importante, as AEIS, que são um instrumento urbanístico que permite regularizar ocupações irregulares, clandestinas, sem que a população seja removida do local. Então, aqueles núcleos que estavam inseridos no meio da zona rural, na zona onde hoje seria uma zona rarefeita, digamos assim, eles passaram a ter o direito de permanecer ali e de serem regularizados naquele local – e foram. Então, esta é uma das razões por que aquela zona ali não conseguiu se manter numa situação como deveria, de zona rural, vamos dizer assim, ou de ambiente rarefeito, na totalidade.

Também o que ocorreu? Tivemos o Programa Minha Casa, Minha Vida, que foi um programa muito importante nesse sentido, contribuiu muito, porque ele disponibilizou recursos para o financiamento de moradias, tendo como objetivo a redução do déficit habitacional. Na primeira fase do programa, foi prevista a construção de um milhão de moradias, e, na segunda, em 2011, foi estabelecida como principal meta o financiamento da construção de dois milhões, em todo o País, para serem usados até o ano de 2014. Este recurso do Programa Minha Casa, Minha Vida acabou sendo utilizado, e foi sendo utilizado através de empreendimentos habitacionais muitas vezes localizados neste perímetro, onde a área custa menos, a área é mais barata. E teria que ser assim, porque senão não conseguiriam utilizar o recurso do Programa Minha Casa, Minha Vida, que era um recurso limitado. Então, isso contribuiu mais ainda para que essa área não se tornasse uma área rural ou rarefeita pura na sua integridade. Tivemos ainda núcleos que foram consolidados pelo Plano Diretor, núcleos intensivos dentro deste perímetro: Lajeado, Boa Vista, Extrema, Jardim Floresta, que eram locais onde as populações já estavam há bastante tempo.

O que destacamos aqui foi um texto do Projeto de Lei nº 775, que diz: Modelo espacial do Município – fica instituída a zona rural dentro do zoneamento denominado área de produção primária. Então, constou isso na lei. Na sequência, temos qual seria o regime urbanístico para a zona de produção primária ou rural, agora, vamos dizer, dois habitantes por hectare de densidade; atividades de lazer; turismo; produção primária e extrativa; indústria vinculada à produção rural; índice de aproveitamento de 0,1; cota ideal, 20 mil; volumetria, 9 metros. De fato, a zona rural não permite, hoje, com o seu regime urbanístico, produção de habitação de caráter intensivo, na verdade, de nenhuma habitação, porque as atividades previstas são aquelas constantes ali no anexo.

A proposta que se apresenta no Projeto de Lei nº 26, que estamos debatendo esta noite, propõe apenas a extensão do regime urbanístico de caráter intensivo vigente na parcela frontal da gleba, vigente na Estrada Edgar Pires de Castro, para o restante da propriedade, redefinindo, reordenando os limites da zona rural. Então, esta imagem aí mostra exatamente isso. A área 2, ali, é onde já temos um regime intensivo. A proposta é que ele seja prolongado até o final da propriedade, e aquele número 1, hoje, é zona rural. A proposta é que ele seja totalmente incluído dentro dos limites da intensiva, incorporando a parcela que já o é na frente, mantendo-se o corredor agroindustrial, que é aquela área 3, que vocês veem ali na sequência.

Estas duas planilhas, sinteticamente, dizem aqui o que se quis apresentar. A área 1, à qual estamos nos referindo, é o interior do imóvel. Então, o interior do imóvel que hoje tem uma atividade zona rural, índice 0,1 e altura 9 metros, a proposta é que se torne uma atividade predominantemente residencial, com índice de aproveitamento 1 e altura 9 metros. Com relação a esta área de frente para a Av. Edgar Pires de Castro, na verdade não se mexe no regime urbanístico, apenas se estende por toda a frente do imóvel. Ressaltando, aqui, o objeto do empreendimento é um loteamento, a empresa pretende aprovar um loteamento, vender lotes para que as pessoas possam, então, construir ali as suas residências. Ainda diz que as subunidades criadas do seu regime passarão a constar nos anexos 1.1 e 1.2 do Plano Diretor. O empreendimento a ser proposto para a Subunidade da UEU 17 da Macrozona 7, criada no projeto de lei, deverá cumprir as demais prerrogativas descritas no Plano Diretor, bem como atender à legislação ambiental vigente.

De forma bem sintética, o que a gente quis trazer para vocês foi esta explanação, no sentido de colocar as razões pelas quais a empresa acredita que essa área está

plenamente inserida no meio de um entorno ocupado, um entorno denso, e, através desse loteamento, ela pode até melhorar as condições de equipamentos daquela região, vindo a se unir com essa parcela ocupada que já existe ali no seu entorno. Pelas colocações que aqui apresentamos, entendemos, sim, que a lei que instituiu a zona rural do Município é válida, mas provavelmente ela mereça alguma revisão no seu perímetro, até para que essa lei possa vir a funcionar de fato, para que possa surtir efeito, para que, dentro desse perímetro, realmente se mantenham as atividades exclusivamente rurais e se tire a pressão por núcleos habitacionais. Acreditamos que essa é a primeira área ali localizada, e, pelo entorno que está demonstrando, ela tem boas condições de ser excluída desse perímetro. Então, a apresentação seria essa, nos colocamos à disposição para qualquer questionamento. Muito obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Valter Nagelstein): Muito obrigado, arquiteta Rosane Zottis Almeida, pelas informações trazidas. Eu, de imediato, convido a arquiteta Patrícia Tschoepke, Supervisora de Desenvolvimento Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo, a fazer também as suas considerações a respeito do que foi apresentado. Arquiteta Patrícia, eu lhe pediria, para fins de esclarecimento, a posição técnica, obviamente, da Secretaria acerca desse assunto e também com relação àquelas informações trazidas pela arquiteta Rosane Zottis sobre o trâmite desse projeto lá no âmbito da Prefeitura, como é que isso vinha tramitando desde o advento da criação da zona rural, antes dele e depois dele, enfim, a sua posição a respeito.

A Sra. Patrícia Tschoepke está com a palavra.

A SRA. PATRÍCIA TSCHOEPKE: Boa noite a todos, sou arquiteta, Supervisora de Desenvolvimento Urbano na SMURB. O que eu posso dizer do projeto de lei é que a área já vinha tramitando há bastante tempo, inclusive eu nem estava envolvida, na época, na supervisão, eu estava em outra área, na parte de parcelamento do solo, mas eu vinha acompanhando as sucessivas tramitações.

O que eu posso dizer a respeito dessa área é que já houve um posicionamento favorável nosso para que se implementasse a demanda da habitação prioritária, que é o que está sendo proposto aqui, porque a área é limdeira a uma ocupação que já existe e já identificamos que ela pode consolidar, na verdade, um núcleo urbano e dar mais consistência para aquele território, pois ele tem alguns resquícios dentre ocupado e não

ocupado. Pelos nossos levantamentos feitos, ficou demonstrado que essa é uma das áreas passíveis para esse tipo de ocupação.

Quanto à questão da área rural, o que eu lembro, acompanhando a tramitação, é que a área rural na verdade foi demandada por proprietários rurais que tinham interesse em resolver questões econômicas da própria cidade, relativamente ao Governo Federal. E aí essa demanda muito urgente acabou tramitando para fins de definir a necessidade de a Cidade ter uma área rural, convertendo a área de produção primária numa área rural. Entretanto, não só nessa área, como está identificado, como também em outras áreas, se verificou que a mancha da área rural está incompatível; e ela precisa ter algumas revisões. Essa revisão inclusive está em aberto, há alguns núcleos onde é necessária a regularização fundiária, há os núcleos urbanos previstos no Plano Diretor e que precisamos detalhar. Inclusive há outras áreas que não estão contempladas, mas existe manifestação de outros requerentes que querem que a sua área seja rural. Quero dizer que a posição da Secretaria é favorável à implantação desse projeto de lei.

O SR. PRESIDENTE (Valter Nagelstein): Eu gostaria de dizer duas ou três palavras, até porque fui Secretário de Urbanismo também e obviamente eu sou o autor do projeto de lei que é objeto da nossa discussão aqui. Então, eu acho que é bom que fique registrada essa posição na audiência pública. Quando eu cheguei à Secretaria, de fato, este projeto já tramitava há bastante tempo. Mais do que isso, eu constatei e constato, tecnicamente, conversando com quem entende, eu sou advogado, não sou arquiteto, que é muito difícil, se não impossível, a implantação de Unidade de Produção Agrícola colada em adensamento urbano, especialmente ali naquela região, como também na Vila Nova. Verifiquei mais ainda, que, no encaminhamento do projeto de lei da recriação da zona rural que foi feito quando eu fui Secretário, algumas regiões, que, inclusive, têm vocação para produção primária, ficaram excluídas da zona rural. Acho, inclusive, que deve haver uma revisão da própria lei que recriou a zona rural, consagrando regiões da Cidade que têm produção primária e que têm vocação para zona rural, como, por exemplo, a Vila Nova, e que estão excluídas; e algumas outras que não tinham vocação e acabaram incluídas, como é o caso dessa. Por isso, eu me dispus e tomei a iniciativa de fazer, porque, primeiro, verifiquei que o protocolo de aprovação dessa questão, lá na Secretaria, era bem anterior ao próprio projeto de recriação da zona rural. Durante o tempo em que fui Secretário, inclusive, insisti em que deveríamos ter uma banda de transição entre a

zona urbana de ocupação intensiva, muitas vezes de baixa renda inclusive, com uma verdadeira zona rural que se preste para isso, porque nós verificamos, na prática, problemas existentes tanto ali na região da Restinga quanto da Vila Nova. Eu fui Secretário da SMIC – Secretaria da Produção, Indústria e Comércio do Município – e fui Secretário de Urbanismo, e é muito difícil para os produtores rurais que estão colados em regiões urbanas, dado o triste momento que o nosso País vive, manter a integridade das suas propriedades. Via de regra, os produtores rurais, tanto da Vila Nova quanto de outras regiões, sofrem com invasões nas suas áreas e com outros problemas. Então isso é um fenômeno que ocorre. E, sobre essa questão, o que eu defendia e continuo defendendo? Que houvesse uma banda de transição ente a região da Restinga e uma região que, de fato, fosse consagrada para aquilo que Porto Alegre precisa e que deve ter, e que nós conseguimos reconquistar, que foi a recriação de uma zona rural. Inclusive, mais para baixo dessa região, tem ali um trevo que divide essa parte mais próxima da Restinga; e esse trevo, à direita, vai para o Chapéu do Sol; e à esquerda, se encaminha para o Lami. Daquele trevo para baixo, é absolutamente apropriado que nós consideremos a manutenção de um regime de zona rural, de produção primária, mas de corredor agroindustrial e de baixa utilização. Agora, nas outras regiões da Cidade, nós temos que tentar modular com essa demanda habitacional, que também é bastante importante. Aqui, no caso, é demanda habitacional dirigida a famílias de um até seis salários mínimos. E obviamente que isso está do lado, como já foi apresentando aqui, da Restinga, onde há necessidade disso e onde já existem os apontamentos de infraestrutura que são necessários, inclusive com postos de saúde, com hospital, com escolas e com todas essas questões, preservando o Extremo Sul da Cidade, que, obviamente, deve ser o pulmão verde da Cidade. Buscando, inclusive, identificar e recuperar outras regiões, como eu disse, por exemplo, da Vila Nova, que tem historicamente essa vocação. Tem até regiões no norte e na zona leste de Porto Alegre, como na divisa com Alvorada, que guardam ainda produção primária e que estão excluídas desse regime urbano.

Então esse é o intuito de se fazer, de alguma forma, justiça a um projeto que estava tramitando já anteriormente na própria Secretaria, três, quatro anos antes que se iniciasse o processo de recriação da zona rural. Além disso, existem ali também as AEIS, que já estavam ali e que nós havíamos pactuado, naquele momento, e muitos dos que participaram disso sabem, que seria mantido o regime daquelas cinco ou seis AEIS. E o

Governo ainda deve mandar isso, porque não mandou para a Câmara de Vereadores, porque essas AEIS já estavam aprovadas e depois não foram adiante exatamente pela falta desta formalidade, que é a realização de audiência pública. E, novamente, essas AEIS são destinadas a cooperativas habitacionais e à demanda habitacional prioritária, ou seja, a pessoas de baixa renda, que não têm acesso à moradia e que precisam dentro da Cidade.

Quero dizer a todos, novamente, que há possibilidade de que as pessoas se inscrevam aqui para que façam a sua manifestação. E, de novo, reiterar isso, em uma cidade, que é um espaço de permanente disputa, nós precisamos encontrar um equilíbrio entre as zonas intensivas, as zonas rarefeitas, um regime rural e uma demanda por habitação, especialmente essa habitação de interesse social ou habitação prioritária. Então esse é o sentido, é o intuito.

Feitas as apresentações técnicas e essas ponderações que eu achava pertinentes que fossem feitas, eu quero, imediatamente, passar a palavra aos inscritos.

O Sr. Rogério Pereira está com a palavra.

O SR. ROGÉRIO PEREIRA: Sr. Presidente, Ver. Valter Nagelstein, arquitetas Patrícia e Rosane, quero dar boa noite a todos, ao plenário. Basicamente o que me chama muito a atenção neste projeto é justamente a discussão em cima da ocupação de uma área – e falo como alguém que absolutamente vive do mercado imobiliário há muitos anos – muito centrada na questão de ponto de vida, quer dizer, as pessoas vão viver nessa área. Eu não consigo entender, e passo por ali algumas vezes, o que essa área poderia trazer para as pessoas que vivem, sobretudo, de agricultura, num espaço tão pequeno. Noto também ali a questão da ocupação nessa área, com grandes condomínios. Há pessoas que estão hoje com uma dificuldade muito grande de conseguir local para viver, quando a gente recebe um empreendedor apto e com vontade de fazer um empreendimento na cidade de Porto Alegre, a gente ainda vai levar à discussão uma faixa tão pequena, com tantas pessoas que vão ser beneficiadas.

Estávamos escutando aqui na apresentação da arquiteta Rosane, sobretudo, que se vê ali uma discussão, a meu modo de ver, sem grandes impactos para muito poucos em detrimento de uma grande maioria, que poderia ocupar e tirar o risco de invasão, que é o principal que se levou ali, e, basicamente, trazendo às pessoas que hoje têm uma necessidade muito grande de moradia opções de moradia dentro de uma região central e

absolutamente urbana, a um preço justo e com qualidade. Acho que é o que a gente tem de trazer para o Município. É o que me parece mais claro. Acho que a discussão de trazer áreas melhores para o cultivo, para a agricultura familiar é importante. Há áreas hoje, não só ali, que se discute sobre áreas urbanas, o que acho completamente desnecessário. Quando a gente tem ali, como o Vereador colocou, na região da Vila Nova, por exemplo, que me parece muito mais apta, a gente levar para um ponto de grande de passagem e com uma estrutura urbana muito bem fundamentada, a gente está ainda pensando num espaço de terra para cultivo de agricultura básica. Eu vejo dessa maneira. Acho que a gente poderia pensar melhor um pouco essa questão da agricultura, viabilizando pontos que a gente tem ainda na Cidade, incentivando o agricultor a levar essas pessoas para lá, mas áreas urbanas, a questão de logística, a questão de poder dar melhor qualidade para o agricultor, num ponto urbano, hoje, é complemente desnecessário. É o meu ponto de vista. Acho que a gente tinha de pensar isso: um investimento desse porte, que vai trazer qualidade, opções para famílias de até seis salários mínimos de renda e que hoje encontram dificuldade para poder encontrar imóvel com qualidade, nós vamos levar a discussão para um nível que se inviabilize, quando o proprietário da área está disposto a investir, investir pesado, com qualidade. Quem conhece um pouco dos projetos que são feitos pela Melnick, junto com a Arcadia, sabe do que eu estou falando. Empresas que privilegiam, sobretudo, qualidade, respeito ao meio ambiente e investem pesado em pesquisa. Eu acho que o fundamental é a gente não perder a oportunidade de fazer um investimento que vai fazer muito bem para a cidade de Porto Alegre. Obrigado pelo tempo.

O SR. PRESIDENTE (Valter Nagelstein): Obrigado Sr. Rogério Pereira. A Sra. Alessandra Sehn está com a palavra.

A SR. ALESSANDRA SEHN: Boa noite a todos, eu represento aqui os empreendedores Melnick Even e Arcadia Urbanismo. Quero contar uma história para vocês. No ano de 2011, nós adquirimos uma área de aproximadamente quinze hectares, na zona norte de Porto Alegre. Era uma área que ficava num ambiente extremamente crítico, com muita violência, acesso difícil, problema sério de mobilidade, próxima à Vila Safira, e o conselho que eu recebi era para não transitar por lá à noite. Em 2012, nós aprovamos ali um projeto, um loteamento com 650 unidades, com ruas totalmente asfaltadas, sistema viário

com arborização, praça, equipamento público, saneamento, enfim, tudo o que é exigido, tudo o que tem de ter um loteamento de primeira linha. Nós concebemos um sistema de financiamento próprio e financiamos esses terrenos em 15 anos, direto com o empreendedor e sem depender dos agentes financeiros. Nós fizemos todo um trabalho na comunidade, nós recuperamos os acessos a essa área, melhorando o acesso, melhorando o aspecto visual do bairro. Os seiscentos e cinquenta terrenos foram vendidos em duas horas para pessoas que moravam naquele bairro. Essa área iria ser invadida, ela já dava sinais de ser invadida há, pelo menos, um ano. Inclusive, foi invadido um pedaço, que tivemos de retirar do projeto. Nós entregamos essa obra em doze meses. Seis meses depois de entregue, 70% dos terrenos estavam ocupados por casas construídas por cada uma das mais de seiscentas pessoas que adquiriram terreno lá. Eu convido os senhores a visitarem esse empreendimento que se chama Jardim Allegra e ver a qualidade das casas que estão lá. Claro que, no começo, essas pessoas constroem o que podem construir. Então, muitas vezes, para se livrar do aluguel, elas acabam se mudando com a casa sem reboco. Um ano depois a casa está com reboco, um ano depois está com pintura, um ano depois ela está com cerca, com carro na garagem e com jardim bem cuidado. O bairro está muito bonito. É uma área que, como já disse, certamente, iria ter outro destino se não fosse essa aprovação, esse lançamento e esse empreendimento realizado.

No mesmo ano em que nós entregamos o Jardim Allegra, nós adquirimos essa propriedade que a Arq. Rosane Zottis apresentou para a gente agora. Foi no mesmo ano. Nós entregamos o bairro no final de 2012 e adquirimos essa área aqui, e começamos a tramitar o nosso projeto. Passaram-se cinco anos já, e o que a gente percebe é que essa área, justamente por estar a 200 metros da Restinga, que é um bairro que comporta... é uma cidade... Nós vamos lançar, daqui a alguns meses, um empreendimento na cidade Lajeado, a Restinga é maior que Lajeado. O empreendimento que a gente quer lançar vai atender 1.500 famílias, com um financiamento de 15 anos, com parcela para essa população que, certamente, não vai comprometer mais do que 15% dessa renda. Estou falando de terrenos de R\$ 50 a R\$ 55 mil, isso é uma parcela de R\$ 480,00, que é o que as pessoas pagam hoje lá na zona norte de Porto Alegre.

Não quero me estender, quero dizer a vocês todos que estão aqui, nos apoiando ou não, que a gente acredita muito nesse projeto, a gente acredita que, sim, ele vai transformar aquela região. Eu sempre digo o seguinte: se tu tens uma casa mais ou menos, e o teu

vizinho planta uma grama bonita, a tendência é tu querer arrumar o teu jardim. O que a gente quer levar para aquela região é um empreendimento de primeira linha, com toda a qualidade que a gente está acostumado a colocar do mais simples dos loteamentos até o mais alto condomínio de alto padrão. Urbanismo de primeira linha. Eu tenho certeza que vai transformar não só os nossos 44 hectares, mas toda aquela região.

O SR. PRESIDENTE (Valter Nagelstein): Obrigado Sr.^a Alessandra Sehn.

O Sr. Felipe Viana está com a palavra.

O SR. FELIPE VIANA: Boa noite a todos. Faço parte do Instituto da Consciência, uma ONG ambiental local que já acompanha a questão da urbanização na região Extremo-Sul desde 1999. A gente acompanhou toda a questão do fim da zona rural, a luta que fizemos para aquela região se tornar um cinturão verde de Porto Alegre, e toda essa questão da falta de moradia em Porto Alegre, que resultou também na criação de Áreas de Interesse Social em áreas já ocupadas. As áreas que foram ocupadas ou loteadas de maneira irregular, a comunidade lutou para se tornarem Áreas de Interesse Social. Sim, a gente é a favor de Áreas de Interesse Social em áreas já consolidadas, e não é o caso deste empreendimento. A primeira pergunta que eu faço: quem aqui é da região Extremo-Sul de Porto Alegre? Quem daqui não é envolvido com imobiliária? Alguém daqui sabe a distância que essa área fica do Centro? Vinte e cinco quilômetros? Confirma? Horários de ônibus na frente da gleba, alguém sabe como funcionam os ônibus? Eu pego esse ônibus, eu moro no Lami: leva uma hora. Em uma hora tem ônibus na frente da gleba. Tenho alguns questionamentos com relação à apresentação: de 2012, quando o projeto começou a tramitar, para cá, o que mudou na infraestrutura daquela região? Eu esperava ver aqui, no mínimo, um estudo expedito, que não seja o EIA-RIMA, mas que traga aqui quais as soluções que vão ser apresentadas para o trânsito, para esses 1.500 carros a mais. São 1.500 lotes, são 1.500 carros, no mínimo. A gente sabe que é super acessível ter carro, de repente alguns lotes vão ter mais. Mil e quinhentos lotes a mais numa Av. Edgar Pires de Castro já completamente saturada? A Estrada Costa Gama, nem se fala! De manhã cedo, quem pega a Estrada Costa Gama para vir para o Centro, leva, no mínimo, uma hora e meia; uma hora e meia é o tempo que se demora para vir de ônibus de lá para cá. Outra coisa que a gente questiona, junto com o Núcleo Amigos da Terra: o empreendedor vem aqui falar em valorização. É óbvio que vai ter valorização, esse tipo

de alteração de leis acarreta uma valorização da gleba incrível. O proprietário diz que comprou a terra há sete anos, nunca produziu nesta área, acredito eu, não deve ter um talão de produtor, e espero que ele tenha pago o IPTU desta área neste tempo, porque ele tinha uma área que não era uma área rural. Acredito que ele deva ter pago um bocadinho de IPTU nesta área, porque se ele tivesse produzido nesta área de 41 hectares, ele seria isento de IPTU. O questionamento que faço é a valorização que este tipo de lei ocasiona na gleba, porque o proprietário vem aqui, e diz: “Vou botar gramado, vou fazer isso e aquilo”. Ele vai vender 1.500 lotes a R\$ 50 mil, ele vai ter R\$ 7,5 milhões para fazer isso. E ele vem aqui dizer que ele vai botar gramado, e que é legal isso? Quero saber os impactos deste empreendimento na região. O empreendimento do Arado apresentou um Estudo de Impacto Ambiental para alterar a zona rural. Esse empreendimento não era para fazer isso também? No mínimo soluções de trânsito. A gente não tem ninguém da comunidade aqui! Não tinha que ser feita uma audiência lá, se a gente quer representatividade da região, Vereador Valter?

O SR. PRESIDENTE (Valter Nagelstein): A audiência é pública e houve convocação para todas as pessoas. Estão aqui aqueles que atenderam a convocação. Não houve segredo.

O SR. FELIPE VIANA: Então a audiência é válida e quem está assistindo na TV vê que as audiências são assim que funciona: elas são uns circos, e têm os palhaços embaixo, no caso eu, principalmente, que sou uma minoria aqui questionando o empreendimento.

O SR. PRESIDENTE (Valter Nagelstein): O senhor me desculpa, acho que temos que respeitar a Casa: nem o senhor nem ninguém aqui é palhaço.

O SR. FELIPE VIANA: Desculpe, eu me sinto um palhaço.

O SR. PRESIDENTE (Valter Nagelstein): Os editais foram publicados em jornais e no Diário Oficial, está sendo documentada e filmada a reunião.

O SR. FELIPE VIANA: Participo de audiência pública desde 1989, eu sei como elas funcionam. Então a gente sugere que se faça um estudo, que se apresentem as soluções,

no mínimo, para o trânsito. Contou-se uma história da Restinga, nós temos uma amiga ali que é do Amigos da Terra, ela trabalha na Restinga e o histórico da Restinga não é tão bonito quanto aparece aqui, é um histórico de muito sofrimento. A última conquista deles se deu em quinze anos de luta para arrumar uma lotação. É assim que funcionam as conquistas da Restinga, são conquistas árduas, de um povo muito sofrido. E agora eles vão ser “beneficiados” com 1.500 carros a mais, utilizando a mesma infraestrutura. Eu nem vou falar do restante, de saturamento dos postos de saúde, de toda a infraestrutura de escolas. A gente sugere que se faça um estudo, que não seja um EIA-RIMA, mas que seja um estudo mais simplificado. Lembrando que estudos que realmente sejam coisas sérias, pois o estudo da Ponta do Arado está sendo contestado judicialmente, ele tem indícios de fraude, e eu espero que esse estudo seja realmente bem feito, em cima de dados verdadeiros. Então, com relação à zona rural, nossa entidade defendia que a zona rural fosse um cinturão verde para Porto Alegre, e não foi o que aconteceu. A zona rural não abrigou os morros de Porto Alegre e não abrigou as nascentes de Porto Alegre; os morros estão fora dessa zona rural, a zona rural não é um cinturão verde para a Cidade, a zona rural foi utilizada um desenho antigo da Cidade, e mesmo assim, esse argumento não pode servir para dizer que existem vazios urbanos. O conceito de vazio urbano é de áreas com infraestrutura adequada, não áreas a 25 quilômetros do Centro. Essa área não é um vazio urbano, ela não devia ser Área de Interesse Social, porque ela não tem infraestrutura adequada. Sou usuário de ônibus diário dessa região, e se pegassem moradores de lá que viessem para cá, eles iam dizer que está saturada a região, ela não tem infraestrutura. Então é isso que estamos discutindo. Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Valter Nagelstein): Obrigado, Sr. Felipe. Só quero dizer duas coisas: primeiro, as áreas de morro, as nascentes e rios são protegidos por legislação federal, há legislação e lei própria que protegem essas questões. Os estudos de impacto, a própria lei de Porto Alegre e o Plano Diretor definem impacto de trânsito, as medidas compensatórias, as medidas mitigadoras estão definidas na legislação de Porto Alegre, mas elas são de um momento posterior. Após a aprovação do projeto é que a Prefeitura passa a fazer o exame destas questões. Coma palavra o Sr. Leonardo Melgarejo.

O SR. LEONARDO MELGAREJO: Boa tarde a todos e a todas. Falo pela Associação Gaúcha de Proteção ao Ambiente Natural, como Presidente da Agapan, e também pela

área ambiental do Coletivo A Cidade que Queremos. Teria algumas observações em relação ao que escutei, mas inicialmente me toca a preocupação com a área ambiental. Esse projeto se afigura como uma tentativa de criação de fatos consumados, coisas que vêm acontecendo de forma bastante desagradável na Cidade, no Estado e no País. Percebam que a extensão do regime intensivo da frente até a totalidade da área vai criar uma nova fronteira para o regime intensivo. E percebam também que a aquisição, há sete anos, de uma área rural e a manutenção dessa área até agora, uma vez alterada para área de regime intensivo, cria uma nova fronteira para a especulação imobiliária atrás dela. Então, parece-me que esses espaços gradativos – que o avanço da construção vem dando em Porto Alegre – contrariam a nossa preocupação com relação à população, ao abastecimento e à área ambiental. Contrariamente ao que falou o Ver. Valter Nagelstein, a produção tende a se aproximar dos centros urbanos, as discussões todas hoje falam de circuitos públicos. Porto Alegre precisa daquela área como área de produção. O fato de a Restinga ser uma cidade, coloca essa condição de zona de produção de alimentos junto à Restinga como mais importante ainda. No futuro, nós precisaremos demais desses 44 hectares. A Câmara avança neste sentido, o Ver. Cassio, quando recentemente aprovou um projeto de estímulo às hortas urbanas. Nós precisamos de áreas, de terrenos, para essas hortas urbanas. Nós precisamos de áreas, de terrenos para essas hortas urbanas. É evidente que a população de baixa renda precisa de espaço e de moradia. E nós temos áreas em Porto Alegre para isso, não precisamos dilapidar ainda mais o patrimônio ambiental. Considerando ainda o padrão de qualidade apresentado na exposição da Melnick/Arcádia, parece-nos que não se coaduna com esse padrão de qualidade de moradias para a população de até seis salários mínimos. Não nos parece razoável que uma população que ganha até seis salários mínimos consiga comprar um terreno de R\$ 55 mil reais e, ainda por cima, construir uma casa, e, daqui um ano, ter o seu jardim, a sua pintura, o seu carro. Parece-nos que estamos tratando de mais um passo da sucessão de passos que se acumula na transição que nós viemos observando, de uma Cidade preocupada com os habitantes, com uma Cidade preocupada com os investimentos imobiliários. Por último, nós temos observado críticas ao Minha Casa, Minha Vida, e essas críticas costumam se concentrar no fato de que a população de baixa renda tem dificuldade de estabelecer uma vida ligada ao trabalho em áreas periféricas. Nós temos outros espaços que poderíamos trabalhar nesse sentido, levando em conta as experiências do Minha Casa, Minha Vida, com populações de baixa renda até neste

momento no Brasil. Concluindo, então, a proteção ambiental é o nosso objetivo, essa é uma das últimas áreas que nós temos em Porto Alegre e precisamos dessa área no presente, precisaremos ainda mais no futuro. Essa reserva ambiental de 44 hectares não pode servir como um passo para que se avance com a especulação imobiliária, para as áreas que estão atrás dela, que é o que acontecerá se nós estendermos esse limite de ocupação extensiva para todo o terreno. Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Valter Nagelstein): Muito obrigado, Sr. Leonardo Malgarejo. O Sr. Felipe José está com a palavra. (Ausente.) O Sr. Carlos Alberto.(Ausente.) O Sr. Raul Dias está com a palavra.

O SR. RAUL DIAS: Senhoras e senhores, boa noite; senhores da Mesa; Vereadores; senhoras arquitetas; a nossa indagação, no trabalho que tenho realizado desde que aqui cheguei, em 2007, depois com o trabalho profissional, a partir de 2010, alguns questionamentos deste Projeto me ressaltam, e eu gostaria de encaminhar algumas questões. Justamente todos esses questionamentos estão dentro da proposta que levaram à realização desta audiência. Para mim, não ficou claro, exatamente, o tipo de habitações que está dentro da proposta. Foi referido também que haverá doações ao Município, mas para mim também não ficou claro o que o Município poderá fazer com essas áreas doadas. Então, esses são os meus questionamentos, Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Valter Nagelstein): O Sr. Luciano Fedozzi está com a palavra.

O SR. LUCIANO FEDOZZI: Boa-noite a todos e a todas; boa noite ao Ver. Valter Nagelstein, e aos presentes na Mesa; eu represento aqui o Coletivo da Cidade que Queremos e também o Observatório das Metrôpoles, que está sediado na Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Eu vou me ater a um pequeno documento, que foi elaborado por dois dos nossos pesquisadores, professores, Lucimar Siqueira e o Mário Lahorgue, a respeito do Projeto apresentado. Em primeiro lugar, chamo a atenção para alguns aspectos do Projeto. O primeiro deles, é que na própria Exposição de Motivos o autor deixa claro que se trata de uma ação para atender o objetivo de uma empresa urbanizadora. Mais adiante a gente vai falar um pouco sobre isso, porque o atendimento de uma demanda de uma empresa urbanizadora é plenamente regido pelo ponto de vista

formal e legal. O autor também demonstra estar cercado de informações sobre o mercado de terras para a faixa de até seis salários mínimos. Entretanto, o fundamento na sua justificativa, que é o atendimento da demanda habitacional prioritária, no nosso entendimento, não se sustenta. Porque não há uma contextualização do PLCL nº 026/16 ao conjunto de discussões e leis que tratam da habitação de interesse social, onde se insere o Projeto da demanda de habitação prioritária. Então, começa com o fato de que não foi citado neste caso o plano local de habitação de interesse social. Quer dizer, como se sabe, o Plano Local de Habitação de Interesse Social é o documento orientador da política pública habitacional das cidades brasileiras. Isso já tem um histórico, que não é tão longo, mas é razoavelmente longo e sustentável. Então, foi instituída essa política habitacional das cidades brasileiras a partir de um projeto de lei que dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social. Isso é a chave: o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social. Então, a partir dessa Lei aprovada, em 2005, todos os Municípios que se credenciaram ao Programa Minha Casa, Minha Vida, elaboraram seu Plano Local de Habitação de Interesse Social. Este documento, o Plano Local de Habitação de Interesse Social, é constituído por três partes: metodologia, diagnóstico e metas. Consta no Plano Local de Habitação de Interesse Social de Porto Alegre, por exemplo, a indicação de que os loteamentos para a demanda habitacional prioritária deverão estar vinculados a programas oficiais municipais, estadual ou federal. Portanto não se destina à autoconstrução, como justifica o autor do PLCE, ou seja – aqui é importante: programas oficiais municipais, estadual e federal regulam a aprovação de loteamentos pelo Poder Público Municipal nos padrões que estabelecem, exclusivamente, os empreendimentos destinados à produção habitacional que atenda a demanda habitacional prioritária; portanto, não a autoconstrução como quer aqui fazer crer o projeto apresentado. Outro aspecto que consideramos importante é o fato de o Projeto não demonstrar conhecimento sobre as recentes avaliações realizadas, o maior programa de habitação de interesse social do País – o Minha Casa, Minha Vida. Existem várias avaliações, inclusive, do IPEA, avaliações acadêmicas, enfim. Então, um dos aspectos que mais se criticou nas avaliações do Minha Casa, Minha Vida foi o fato de as habitações serem construídas em local distante da Cidade consolidada, em áreas periféricas, muitas vezes, distantes dos locais de origem dos moradores. Isso se chama periferização e, em vários casos, segregação socioespacial. Ora, o PLCL nº 026/16 contraria fortemente os critérios de implantação de moradias sociais bem localizadas que

chega ao ponto, este Projeto, de pressionar a área rural de Porto Alegre; aliás, até aqui uma pessoa já falou sobre essa questão da periferização e do quão é distante, digamos assim, da Cidade considerada de interesse social. Então, de acordo com o documento elaborado pelo Ministério das Cidades, que é como produzir moradia bem localizada com os recursos do Programa Minha Casa, Minha Vida, implementando os instrumentos do Estatuto da Cidade, a localização da habitação de interesse social deve levar em conta a política urbana habitacional e fundiária, com programas voltados à regularização fundiária e à ocupação de áreas centrais e vazios urbanos.

O SR. PRESIDENTE (Valter Nagelstein): Eu só queria lhe comunicar que o tempo já encerrou.

O SR. LUCIANO FEDOZZI: Pois não, estou concluindo. Então, o documento é de fácil acesso e pode ser encontrado no *site*, este documento que foi citado. Então, a afirmação anterior reforça que o PLCL está fora das orientações técnicas vigentes no País por todas as cidades brasileiras. Ainda temos, na questão do Plano Diretor de Porto Alegre, a questão das Áreas Especiais de Interesse Social. Nós temos um levantamento recente, mostrando que essas áreas são áreas de ocupação intensiva, até já foi dito aqui. Temos, no atual momento, identificadas 324 Áreas Especiais de Interesse Social, das quais 52 são áreas vazias que aguardam a implementação de projetos habitacionais. Estão entre elas, por exemplo, as áreas localizadas na Vila Cruzeiro, que já tem toda uma infraestrutura. Então, não foram utilizadas para esse fim, neste caso da Vila Cruzeiro, tanto é que mais de 50% das pessoas recebem o bônus-moradia. Para encerrar, considerando todas essas observações, entendemos que se aprovado o Projeto, poderão ser aprofundados os problemas sociais envolvidos com a questão da moradia, pois ele condiciona à extrema periferização da população de baixa renda. Então, na forma como está, não promoverá a habitação de interesse social, pois, como claramente indica o Plano Diretor de Porto Alegre, no art. 23, devem ser levados em consideração a ocupação e o uso do solo urbano bem localizado, e a posição relativa aos locais estruturados da Cidade, em especial acesso ao trabalho e a serviços essenciais. Concluindo, Sr. Vereador, nós entendemos que são claros os objetivos do projeto, mas há uma contradição entre os objetivos e aquilo que realmente parece ser pretendido. Na verdade, nós estamos, a partir deste projeto, diante de uma estratégia de criar um novo ativo para

o capital imobiliário, no sentido de fazer com que esse ativo possa ser explorado pelo capital imobiliário e não, como diz a Exposição de Motivos do projeto, de criar uma política de habitação de interesse social. Então, nós estamos aí diante de uma questão que, no nosso entendimento, faltaria uma maior transparência para revelar o verdadeiro conteúdo que indica este projeto.

O SR. PRESIDENTE (Valter Nagelstein): Muito obrigado. Só duas observações, sem querer contra-argumentar. A primeira é que todas as suas observações serão discutidas oportunamente, quando o projeto tramitar nas Comissões Temáticas da Casa, inclusive, na Comissão de Transporte e Habitação, que é uma Comissão Temática própria que discute essa questão. E quero lhe dizer ainda que o último dado da pesquisa nacional do PNAD, divulgado pelo IBGE, ainda do ano de 2014, dava conta que há um déficit habitacional nessa área específica, em torno de 90 mil habitações em Porto Alegre. Esse dado é do IBGE e do PNAD, que é a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios. Portanto, é uma pesquisa oficial que dá conta desse déficit. E, por óbvio, que nós temos esse déficit; não fosse assim, nós não teríamos ocupações, inclusive, no Centro da Cidade, como dos Lanceiros Negros que, obviamente, estão reivindicando um direito legítimo, que é um direito que vai ao encontro, inclusive, do princípio da dignidade humana, que é o princípio da moradia das pessoas. Como eu disse, de fato, o que nós temos que buscar é um equilíbrio entre a preservação do meio ambiente natural e o direito à moradia que todo o cidadão e todo o porto-alegrense, todo brasileiro, obviamente, deve ter. Mas esta discussão que o senhor traz fica aqui, eventualmente, para possíveis respostas e também será aprofundada quando o projeto estiver sendo discutido nas Comissões Temáticas da Casa. Eu lhe agradeço e passamos, então, ao Sr. Fernando Campos Costa, da Amigos da Terra Brasil.

O SR. FERNANDO CAMPOS COSTA: Boa noite a todos e todas, mais uma vez estamos aqui na tentativa de defender a Cidade de um processo de captura, um processo, onde a política pública da Cidade está capturada pelas corporações. Então a gente vê vários elementos que fazem parte desse discurso; a gente vê a classe política, que tem como base de financiamento um setor – no caso o setor imobiliário – demandando alterações que um cidadão comum de Porto Alegre não tem acesso, como um licenciamento e uma alteração de legislação como esta, e como a gente vê cotidianamente no Conselho do

Plano Diretor acontecer. Assim como a gente pode ver o processo de portas giratórias: funcionários públicos que saem do serviço estratégico da Cidade e entram no setor imobiliário com todo o desenho do que é o plano diretor da especulação imobiliária. A luta da zona rural é uma luta que se desenvolve há muito tempo, numa compreensão de que a especulação imobiliária na Cidade acaba tornando a cidade pior para todos e todas, mas esse pior é sentido no dia a dia da periferia, onde a falta de acesso a questões básicas e primárias leva pessoas a situações de falta de direitos humanos, falta de direito a acesso a várias infraestruturas que seriam básicas. A gente vê, no caso da região, a aprovação da zona rural, na época já houve esse discurso, já foi uma questão eleitoreira do prefeito passado, o Fortunati, em que, de forma leviana, aprovou uma zona rural sem estudo, sem participação, sem debate, e, como consequência disso, a gente falou, os licenciamentos estão em cima e essa zona rural vai ser fatiada em pouco mais de cinco, seis anos. Nós estamos aqui vendo isso acontecer.

Então, acho muito importante a gente enxergar, neste momento, que a construção disso se dá a partir de uma lógica que o que a cidade quer ela não consegue implementar. O caso da Vila Cruzeiro é fatídico. Todo o povo que foi arrancado da Av. Tronco para fazer a obra da Copa ainda hoje não tem um tijolo para morar, a não ser que eles quisessem morar na Pitinga, aí teria. Hoje estão lá 14 ou mais terrenos desapropriados, sem um porquê, pois as construtoras, que deveriam estar a serviço da Cidade, a serviço dessa construção, não querem construir casa para povo. Esse discurso de que esse empreendimento de zero a seis é para povo, não é verdade, porque o déficit habitacional é de zero a três, essa é a realidade das pessoas que estão hoje sem moradia e que ocupam espaços com a busca do direito a moradia, para pressionar o Governo – porque Governo, sem pressão, não funciona. Realmente, acho que é importante a gente ter consciência de que quando a gente faz um processo onde uma corporação tem facilidade de acessar essas alterações, eles compram uma carne de pescoço e transformam em filé, dentro da Cidade. Hoje, a especulação imobiliária de Porto Alegre está dentro do Conselho Plano Diretor, dentro da Câmara de Vereadores. Então, acho que é importante essa consciência, não espero trancar nada, porque o processo está dado, a gente sabe como as cartas são dadas, tanto aqui dentro como em outros espaços, realmente o que o Felipe falou é verdade, sobre a participação dos conselhos, a gente se sente bobo, mesmo – Conselho do Meio Ambiente, Conselho do Plano Diretor, Conselho de Saúde –, a gente realmente é minoria e é visto como igual, empreendedor e comunidade; quem

está ganhando em cima da participação e quem está buscando um ganho de melhoria de vida. É desonesto isso, tratar desiguais como iguais é uma forma de desigualdade.

Acho que é bem importante a gente ter essa consciência, realmente a gente vê o processo da especulação tomando conta da Cidade, e a gente não consegue construir uma casa de habitação popular na região, porque as construtoras não querem; elas querem o zero a seis, elas querem isso aí. Então, gente, é importante saber que tem outros licenciamentos em cima da área, o Arado é um exemplo, então esta audiência, como o Felipe falou, não é legítima, porque não tem a participação da comunidade, assim como com o Arado foi feita a mesma coisa, o Ministério Público está em cima, estamos discutindo e vão ter outras instâncias. Então, realmente, da nossa parte vai ser bem caro ter um empreendimento ali, porque nós vamos, realmente, cobrar a coerência. Sabemos que a gente perde muitas vezes, mas estamos na luta, e quem luta acredita num amanhã melhor. Vamos lá, pessoal, boa luta para todo mundo!

O SR. PRESIDENTE (Valter Nagelstein): Obrigado, Fernando. O Sr. Marco Piazza está com a palavra.

O SR. MARCO AURÉLIO PIAZZA: Primeiramente queria pedir desculpas, porque não me preparei para defender o projeto – eu represento o escritório de projetos –, mas vamos tentar explicar alguma coisa. Esse loteamento seria o único loteamento a ser desenvolvido em Porto Alegre para a criação de unidades unifamiliares sem ter o compromisso da construção, ou seja: liberdade de a pessoa poder comprar o seu terreno e, no momento mais oportuno, ter condições de construir sua casa. Ela não fica vinculada a nenhum plano federal de financiamento. Muitas vezes há situações de desemprego e outras coisas mais que podem complicar o financiamento e o imóvel ser retomado. É muito difícil conseguir fazer um loteamento, pela iniciativa privada, para unidades populares de interesse social, certo? É muito difícil. As exigências da Prefeitura para um loteamento de interesse social são exatamente as mesmas exigências para outro loteamento, com uma pequena redução das áreas de doação, na ordem de 2%, o que não representa nada. Então, o que acontece? O loteamento tradicional, que não está se fazendo mais, porque está se fazendo sempre casado com a casa pronta, está num segundo plano, ele não tem vaga na iniciativa privada. A iniciativa privada está mais dirigida para loteamento e condomínios de mais poder aquisitivo. Claro que uma empresa

visa lucro. Então, a questão desse loteamento, primeiro era o seguinte: o povo tem que ter o seu endereço. O lugar onde ele vai fazer a sua vida, fazer a sua sustentação e tudo mais. Mas é muito difícil encontrar áreas que tenham condições, porque elas são muito acidentadas, requerem movimentos de terra monstruosos, sistemas de muros de arrimo e outras coisas mais, que encarecem violentamente o custo da infraestrutura, ou seja, o loteamento para interesse social está fora do contexto. Encontravam-se áreas que até tinham regramento, até a mudança da situação da zona rural. Então, se encontra a área que não têm condicionantes ambientais importantes dentro dela que tenham que ser respeitados, tem uma posição nos serviços de saneamento próximos, porque está próxima de estação de tratamento de esgoto, então temos condições de fazer um loteamento com toda infraestrutura, com rede separadora absoluta, esgoto pluvial com bacia de retenção, e o que é a bacia de retenção? É todo aquele acréscimo que, quando estás impermeabilizando a área, tens que contemplar através de uma bacia; ou seja, a água que saia antes continua sendo a mesma que sai agora. Outra ideia que nós temos – já implantamos, está no projeto – é a de uma ciclovia em todas as ruas principais do loteamento. Então uma ciclovia a ser implantada pela loteadora. Outra ideia, em cima dessa ideia que surgiu da zona rural, é ter uma horta comunitária na antiga região que era determinada da zona rural antiga. Seria uma horta comunitária do empreendimento – essa é uma ideia também.

Também quero falar do sistema viário, que vai ter uma ampliação externa para contemplar o acréscimo de volume de veículos. Vai ter esse estudo, que é exigido pela EPTC, só é aprovado contemplando esse sistema todo. Os terrenos são todos para ocupação unifamiliar, ou seja, não vai dar uma densidade tão grande assim. E outra coisa: a ocupação do loteamento de lotes é lenta, não é imediata, como é no caso da casa pronta. No caso da casa pronta, o cara entra na casa imediatamente. Então temos que ver que o impacto disso não será tão imediato. Eu até acho que é muito difícil conseguir... O que está acontecendo? Porto Alegre não tem nenhum loteamento de interesse social feito pela iniciativa privada hoje. Nenhum! Então Porto Alegre está expulsando sua população pobre para Cachoeirinha, Gravataí, Alvorada, para o entorno, porque lá tem condições de fazer um loteamento popular; aqui não tem, é muito difícil. Então era isso o que eu tinha para dizer.

O SR. PRESIDENTE (Valter Nagelstein): Muito obrigado, Engenheiro Marco Piazza. O Sr. Emerson Santos está com a palavra. Temos mais uma inscrição; depois, encerraremos este período, e eu, novamente, disponibilizarei a palavra para eventuais esclarecimentos das perguntas que foram feitas pelas senhoras e pelos senhores.

O SR. EMERSON SANTOS: Sou conselheiro do Orçamento Participativo, temática de habitação. Um grande fator em Porto Alegre – a gente reconhece – é a falta de áreas disponíveis e com condições para a produção habitacional de interesse social. A gente tem uma grande dificuldade, também visualizamos isso nas aprovações. A maioria das áreas disponíveis hoje tem algum problema ambiental, e isso demora muito tempo, muitas vezes, para a aprovação.

Dentro desse contexto, também retornando à questão da aprovação da área rural, nós, do Orçamento Participativo e do Plano Diretor, participamos dessa discussão, na época, da área rural. Ficou acordado, durante as reuniões da Comissão, que seriam mantidas todas as AEISs junto à área rural, as que já estavam gravadas desde 2010, e isso não foi garantido, houve um atropelamento dentro desse fator. Conseguimos, através da Lei nº 799/2006, retomar algumas AEISs. Ficaram somente essas da área rural para serem rediscutidas quanto à questão da implantação das AEIS. Então, dentro desse debate que foi apresentado junto à área rural, foi meio atropelada a questão das AEIS. Eu entendo que, quando um empreendedor compra uma área, ele compra com base na sua DM, e é uma falha também do Executivo deixar que esse procedimento passe, porque as pessoas investiram, os empreendedores investiram dentro daquela área; depois, muda totalmente seu regime e isso causa um baita de um transtorno, podendo o Município até ser processado dentro dessa visão. A gente sabe que as habitações de interesse social são difíceis mesmo na aprovação. Nós também estamos aprovando alguns projetos habitacionais de interesse social, através das cooperativas, e entendemos que, se há esse interesse de fazer essa parceria entre Município e empreendedor e achar uma alternativa de atendimento para famílias que são da região... Hoje, a gente tem um grande problema também: levar famílias de outros locais para a região. A gente sabe que tem um déficit habitacional naquela região. Atendendo essa síntese, enxergo de uma forma bem clara que esse projeto será importante para o desenvolvimento urbano da Cidade, para o desenvolvimento econômico da Cidade. Todo mundo fala em área rural. Quem é que paga a estrutura da área rural? Quem é que vai pagar? Aquele espaço ficou praticamente

engessado na área rural. A gente sabe que tudo tem custo. O asfalto que chega, a água que chega, a energia, tudo tem custo. Então seria essa a minha colocação. Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Valter Nagelstein): Obrigado, Sr. Emerson. Vamos para a última inscrição. O Sr. Fábio Sclovsky está com a palavra.

O SR. FÁBIO SCLOVSKY: Boa noite a todos, pessoal da Mesa. Eu trabalho na Arcádia, não ia falar nada hoje, mas decidi colocar três questões rápidas para vocês. A primeira, claro, vai parecer uma obviedade, eu sou um empreendedor, exerço a minha profissão com paixão. Eu e minha empresa, Melnick Even e Arcádia, queremos fazer bem feito; nós queremos contribuir com a sociedade o máximo possível; nós queremos clientes satisfeitos, trabalhamos duro para isso. A gente sabe que, assim como as pessoas, existem organizações não governamentais que não são sérias, mas existem outras muito sérias, assim como empresas e empreendedores. Então, primeiro, eu quero dizer que eu sou empreendedor, sou feliz como empreendedor. Acho que o empreendedorismo responsável gera desenvolvimento, gera responsabilidade social, gera proteção ao meio ambiente, se ele for operado legalmente, com critério.

Segundo, rapidamente... Esse negócio confunde a gente. Nós somos uma loteadora, uma organizadora; a gente vende, então, negocia, vamos dizer assim, essas glebas maiores, que são realmente difíceis de achar, e, se elas não forem grandes, não viabilizam o nosso negócio, porque as contrapartidas exigidas são muito grandes, e têm que ser grandes mesmo para atender a turma que vai estar por lá. Então a gente negocia essas áreas e faz o loteamento e comercializa os terrenos. Isso é diferente do mercado de casas ou de apartamentos do Minha Casa, Minha Vida. O nosso negócio é vender terreno. O cliente da casa tem uma cabeça: "Quero entrar amanhã, não quero me incomodar!" O do terreno, descobrimos ao longo de mais de 30 anos de conhecimento no ramo, que esse tem um sonho, ele pode começar com uma casa menor em um terreno de 150m, mas ele quer fazer uma casa muito melhor do que aquela do Minha Casa, Minha Vida; ele acredita nele! É outro mercado, os dois funcionam e tem gente para os dois.

Para deixar claro, as cidades crescem no Brasil de um jeito que se inventou muito inteligente, somente através de loteamentos. Não tem outro jeito dela crescer se não implantar loteamentos. E o loteamento é muito bom para o empreendedor, para o cliente e para a Cidade. Só para terem uma ideia, no mínimo, de 30 a 35% da área, da gleba que

loteamos, fica para a Cidade. O empreendedor é obrigado, e está certo, a fazer todo o sistema viário, todas as redes, enfim. É a única forma de a Cidade crescer.

Para encerrar, quero dizer que tudo que escutamos aqui será levado em consideração, como sempre. Depois, caso consigamos vencer essa batalha, tem uma longa negociação que costuma ser muito dura, e tem que ser dura, com a Prefeitura da Cidade para que as medidas mitigatórias atendam os impactos. A nossa filosofia é, no mínimo, atender ao solicitado com sobra. Sim, é possível – é só ir a qualquer loteamento nosso – fazer moradia econômica com alto padrão de qualidade. É só trabalhar direito. E é o que queremos implantar lá. Boa noite a todos! Bom fim de semana.

O SR. PRESIDENTE (Valter Nagelstein): Muito obrigado, Sr. Fábio. A partir de algumas perguntas que ficaram aqui, nós tivemos manifestações, obviamente, de cidadãos que trouxeram a sua visão acerca do mundo e do seu posicionamento, e também tivemos questionamentos. Coloco a palavra à disposição das arquitetas Rosane e Patrícia para esclarecerem os questionamentos e encerrarmos a Audiência Pública.

A SRA. ROSANE ZOTTIS ALMEIDA: Vou responder a alguns questionamentos que acredito que as pessoas tiveram dúvidas e que talvez eu consiga esclarecer.

O Sr. Felipe Viana colocou a necessidade do estudo de impacto para identificar possíveis mitigações que devam ocorrer no entorno e que não estariam sendo apresentadas agora neste momento. Realmente, neste momento, estamos na etapa preliminar ainda, que visa pleitear um regime urbanístico que pretenda, que permita que se faça ali um loteamento de caráter intensivo. Se caso a lei seja aprovada, de fato, esse loteamento ainda vai ter que passar por todo o curso de aprovação; ele vai ter que entrar no Município, atender à legislação e executar todos os estudos que forem solicitados pela equipe da Prefeitura, pelas comissões, e atender todas as mitigações que esses estudos venham a apontar. O que temos visto na prática é que esses loteamentos não se limitam apenas a fazer as doações legais exigidas, as internas, praça, escola, o seu sistema viário. Usualmente, sim, o Município está solicitando as chamadas externalidades, que são intervenções no sistema viário existente. Já que o Município não tem recursos para atuar naquela área que é pública, então se pretende que o privado venha a dar esse reforço. Então é através desses empreendimentos que temos intervenções e muitos alargamentos viários que vemos por aí. Acho que o empreendedor, sim, terá de ter as mitigações que forem

apontadas e realizar estudos que por acaso sejam solicitados. Esses estudos irão definir quais mitigações serão essas. De fato, haverá uma população a mais que será acrescida no bairro Restinga. E esse impacto, de alguma forma, vai ser suprimido. E o empreendedor terá que participar disso.

O Sr. Raul perguntou a respeito da tipologia e que doações que serão essas que falamos durante a explanação. O Fábio já colocou aqui que a tipologia é a venda de lotes, são lotes, terrenos urbanizados. As pessoas vão executar as suas casas de forma individual; não se trata de empreendimento de terreno e casa. De fato, como o arquiteto Piazza estava comentando, não são muitos os loteamentos que vemos hoje na Cidade serem executados, porque não temos tantas áreas, elas têm muitos bens ambientais e isso restringe a ocupação de forma bastante significativa, e para fazer loteamento precisamos de muita área para abrir rua, gerar lote, equipamentos comunitários. Então a área tem que ser bem mais propícia. Como colocamos, essa área não tem bens ambientais que sejam de fato comprometedores, o que a favoreceria.

O Sr. Luciano Fedozzi comentou sobre o texto da lei que fala sobre loteamento de interesse social, demanda habitacional prioritária, e até citou uma legislação de 2005 que conceitua bem a respeito do que seria isso e que ele entende que está inadequado no projeto de lei. O que eu posso colocar, porque tenho conhecimento, é que o termo demanda habitacional prioritária, na verdade, que foi referida no projeto de lei, é um conceito introduzido no Plano Diretor de 1999. É um conceito que identifica que demanda habitacional prioritária é para aquela parcela da população com renda de até seis salários mínimos, para a qual se deveria voltar os loteamentos de interesse social. Depois, outras legislações se seguiram e pode ser que tenham até interpretado e ligado essa conceituação a algo público de recursos do Minha Casa, Minha Vida, mas a DHP, citada aqui, e que eu conheço na origem, ela foi colocada lá no Plano Diretor ainda, de 99, ela é um conceito mais amplo.

Depois tem o Sr. Fernando Campos Costa, do Amigos da terra Brasil, ele iniciou tentando colocar de uma forma particular, no caso, eu sou uma funcionária aposentada do Município e que, de certa forma, agora eu estaria atuando na especulação imobiliária. Eu quero dizer que, na verdade, a pessoa atua e defende aquilo em que acredita. E de fato, ao longo dos meus trinta e cinco anos de vida pública, boa parte deles passados dentro da Secretaria do Planejamento, eu aprendi muita coisa e aprendi que a Cidade se faz não só com recursos públicos, não; pelo contrário, nós precisamos muito dos empreendedores

privados, e precisamos que eles tenham o dever de serem parceiros com o ente público, porque o órgão público – está mais do que comprovado – ele não tem condições de arcar com o custo de poder permitir uma moradia digna para toda a população mais necessitada. Então, nós precisamos, sim, de recursos da iniciativa privada e desse trabalho em parceria. Eu acredito nisso. E os senhores vão me ver atuar sempre que tiver situações em que eu ache que sejam defensáveis. E eu acredito nesse empreendimento e em tantos outros que virem com esse interesse honesto, que aqui está sendo expresso, que é produzir lotes para uma população com renda inferior, que não tem condições de comprar aqui pelo Centro da Cidade, mas que tem condições de fazer um loteamento digno, para pessoas que queiram comprar um lote regular, que não seja clandestino, com toda infraestrutura que elas têm direito.

Eu acredito que da minha parte eu tenha respondido o que eu consegui captar. Agradeço.

O SR. PRESIDENTE (Valter Nagelstein): Muito obrigado. A Sra. Patrícia da Silva Tschoepke está com a palavra.

A SRA. PATRICIA DA SILVA TSCHOEPKE: Acho que a Arquiteta Rosane explanou quase tudo. Estou aqui como representante da Secretaria de Urbanismo, então, vou me ater a algumas questões específicas de planejamento urbano.

O Rogério colocou que deveria ter uma necessidade de revisão da área rural e questionou também a dimensão da área para destinação de área de demanda de habitação prioritária. O que eu tenho a informar é que sim, estamos fazendo a revisão da área rural, estamos identificando esses conflitos para que a solução final seja adequada, tanto para questões ambientais, quanto para atender à demanda habitacional prioritária. Como eu trabalho ali, acompanho diariamente esses conflitos, e sei que isso é um conflito, são duas demandas legítimas e que precisam ser estudadas com maturidade, entretanto, a área é específica, já havia sido detalhada por nós, tínhamos dado um diagnóstico, e como ela tinha poucos comprometimentos ambientais, e ela tem acesso à infraestrutura, não precisa complementação de infraestrutura, a não ser aquilo que o próprio empreendedor vai fazer, nós consideramos adequado.

Quero fazer um comentário quanto ao que o Luciano expôs, fez uma crítica sobre a questão da demanda habitacional, de onde estão localizados os empreendimentos. O que eu tenho a dizer é que a realidade... Nós que trabalhamos dia a dia com isso, que é bem

mais complicado, é muito difícil atender às agendas, porque as áreas que estão vazias, dentro da área intensiva – vamos dizer assim – elas têm muitos comprometimentos ambientais. Então, é muito difícil colocar a demanda habitacional prioritária nas áreas que hoje nós temos dentro da área intensiva. Foram citadas aqui algumas áreas na Cruzeiro, mas essas aí já estão sendo atendidas pelo DEMHAB, e na sequência elas devem ter atendimento da demanda habitacional prioritária.

Então, quando a gente encontra áreas que, como o Engenheiro Piazza tinha colocado, com baixo investimento se consegue atender à demanda habitacional prioritária, que é uma das prioridades do Plano Diretor, a gente não tem mais nada a fazer, do que sim, acho que atende ao Plano Diretor. As mudanças, como a Rosane tinha colocado no começo, há 40 anos que está com a mesma área, nós temos que rever, e na própria revisão, identificar, ponderar o que é mais importante. Outras áreas, a questão ambiental vai ser muito mais relevante, e nós, na SMURB defendemos, junto com a Secretaria do Meio Ambiente, veementemente, inclusive, indo contra algumas propostas que vêm aqui da Câmara, mas nesse caso não, nesse caso nós entendemos adequado. É isso.

O SR. PRESIDENTE (Valter Nagelstein): Senhoras e senhores, infelizmente não temos mais tempo para debates. O senhor teve resposta à manifestação. Agradeço muito a presença de todos, vou cometer uma indiscrição, que eu perguntei...

(Manifestação fora do microfone. Inaudível.)

O SR. PRESIDENTE (Valter Nagelstein): Agradeço muito, não há tempo regimental. Obrigado, Sr. Marco Piazza.

(Manifestação fora do microfone. Inaudível.)

O SR. PRESIDENTE (Valter Nagelstein): O Sr. Marco Piazza faz uma observação, pede para que se faça um reparo, pois não foi isso o que ele quis dizer. Ele disse que existe um sistema que opera de uma determinada forma e alguns servidores, às vezes, operam no interesse do privado. Foi isso? É um direito seu, eu acho que em um direito de todos que se manifestaram aqui. Está feito o registro da sua observação.

Quero cometer uma indiscrição: há pouco, perguntei à arquiteta Patrícia se ela recebeu horas extras. Ela me disse que não, então, já são 9h10min. de sexta-feira e a arquiteta Patrícia Tschoepke, que é uma servidora municipal exemplar, cujo trabalho pude atestar, está aqui e disse estar acumulando banco de horas e já está com mais de 120 horas acumuladas. Eu que, às vezes, sou crítico com relação a certas ineficiências da coisa pública, por outro lado, também preciso ser justo quando vejo servidores públicos que desempenham com esmero e dedicação as suas funções e que têm o interesse público como visão e desiderato do seu trabalho, como é o caso da arquiteta Patrícia, e que queria fazer esse registro aqui. Com relação à arquiteta Rosane Zottis, da mesma forma. Sou Vereador no terceiro mandato e, quando estava no primeiro, o Prefeito Fogaça me convidou para ser Líder do Governo e eu assumi, a arquiteta Rosane Zottis era Secretária de Urbanismo e depois foi coordenadora, Assessora Especial do Gabinete do Prefeito, pela sua competência, seu trabalho e seu conhecimento. Eu acho que é absolutamente legítimo – e todos fazem, inclusive desembargadores ou qualquer outro – que a partir do momento em que tem a sua aposentadoria, possa emprestar o seu conhecimento e o seu trabalho. E, de forma legal, desenvolver o seu trabalho e devolver à sociedade o seu conhecimento.

Quero, por último, agradecer a manifestação e presença de todos e ressaltar um pouco da minha visão acerca dessas questões: eu, particularmente, considero que especulação é o rentismo, que é algo nocivo e deletério. Aqueles que colocam o dinheiro no banco à noite e, no dia seguinte, o dinheiro dá cria, não produz nada, não gera emprego, não gera impostos e não gera desenvolvimento. Eu acho que temos que preservar o meio ambiente, não há dúvida quanto a isso. Nós estamos no ano de 2017 do século XXI, e o ser humano finalmente se apercebe que, muitas, vezes o desenvolvimento do último século se deu com um enorme passivo ambiental e que não é mais possível continuar vivendo dessa forma. O conceito de desenvolvimento sustentável está aí posto. Agora, por outro lado, e ao lado da questão necessária da preservação ambiental, nós percebemos que, infelizmente, a miséria e a pobreza são um dos grandes fatores de degradação ambiental. E como é que a gente enfrenta a superação da miséria e da pobreza? Desenvolvendo a economia. O Poder Público tem que desenvolver o seu papel, tem que gerar, como disse o Marco Piazza, habitação, por exemplo, para pessoas que não tenham condição de acessar um determinado sistema, de zero a três salários mínimos. Mas como, pergunto eu, que as pessoas que recebem de zero a três salários

mínimos podem pagar a prestação da sua casa? Elas só podem pagar a prestação se elas tiverem condição de estarem incluídas no processo econômico.

O ex-Presidente americano Ronan Reagan disse que não há melhor programa social que o emprego. Eu também acho isso, acho que é preciso desenvolver, no público e no privado, aquilo que a gente chama de princípio da subsidiariedade –palavra sempre difícil com que me atrapalho. O Poder Público tem que fazer o seu trabalho e o privado também. Assim é consagrado pela Constituição brasileira, quando ela consagra o princípio da livre iniciativa e da propriedade, condicionando a propriedade ao interesse público. É nesse sentido que a sociedade tem que se desenvolver. Nós temos que, como ente público, ter uma função ecológica também. Quando falo ecológica, não me direciono somente ao meio ambiente, eu acho que a ecologia é criar o meio ambiente adequado para que as coisas possam se desenvolver, inclusive a economia possa se desenvolver e incluir pessoas. Nesse aspecto, é preciso que a gente olhe com atenção para aqueles que precisam e também geremos espaço e oportunidade para quem empreende e para quem faz a máquina da economia se desenvolver.

Olhar para zero a três salários mínimos é importantíssimo, mas é preciso perguntar como é que uma pessoa que recebe esse valor pode pagar a prestação, por menor que seja, do antigo BNH ou do DEMHAB hoje, ou o Minha Casa, Minha Vida da Caixa Econômica Federal. Essa pessoa precisa ter renda e para isso ela tem que ter emprego e oportunidade.

Então, eu acho que tudo isso é aquilo que eu, no meu mandato, tenho tido como norte, não é a defesa de interesses privados, ou de interesses escusos ou da especulação financeira ou imobiliária, muito antes pelo contrário, é do desenvolvimento da economia. Porque, através desse desenvolvimento é que a gente vai poder fazer remediação ambiental, em áreas degradadas, recuperação ambiental em áreas degradadas, emprego para pessoas que precisam e desenvolvimento harmônico para toda sociedade. Eu acho que é isso, para além de disputas ideológicas que eu acho natural, além de divisões que todos possam ter – eu particularmente tenho essa e como estamos numa audiência pública a qual presido e o projeto é de minha autoria, eu também queria deixar isso consignado aqui, já que estamos documentando esse momento. Era isso. No mais, quero agradecer aos ambientalistas que vêm aqui defender uma bandeira, eu acho que é importante que tenham pessoas que defendam isso, porque senão nós teríamos como resultado puramente a degradação ambiental. Eu acho que é importante ativistas sociais

virem aqui fazer o seu trabalho e levantar suas bandeiras. Eu acho importante, Emerson, lutadores como tu, no Orçamento Participativo da Cidade, virem aqui defender a necessidade de habitação popular, seja de zero a três ou de zero a seis. E acho importante empreendedores e todos esses, nesse mosaico que compõe a sociedade, precisam ser olhados com a mesma atenção, com o mesmo carinho. É óbvio que uns precisam mais da política do que outros; alguns não precisam, certamente; pessoas que são ricas, que são mais abastadas não precisam da política. E a política tem que ter um olhar mais generoso para aqueles que de fato precisam, que precisam do sistema público de saúde, precisam da infraestrutura urbana, precisam do transporte público, mas como já foi dito por alguém aqui, tudo isso gera uma conta. Essa conta precisa ser paga e, via de regra, é paga por meio dos impostos. E é a possibilidade de arrecadar impostos que permite ao Poder Público fazer redistribuição de renda e programas sociais. Se não há economia, se não há emprego, se não há empreendedor, se não há empresa, não há imposto; se não há imposto, não há possibilidade de fazer política social.

Quero, mais uma vez, agradecer a todos; desejar uma boa noite, um bom final de semana e dizer que esta é somente mais uma etapa de outras tantas que certamente esse projeto há de ter daqui para frente. Muito obrigado.

(Encerra-se a Audiência Pública às 21h20min.)