



**PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA**  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
GESTÃO 2021/2024  
GABINETE DO PREFEITO

**OF. Nº 684/2023**

Guaíba, 27 de Junho de 2023.

**Senhor Presidente,**

Honra-nos cumprimentá-lo, na oportunidade em que respondemos ao **Ofício nº 091/2023**, desta Casa Legislativa, que nos encaminhou o **Requerimento nº 290/2023** apresentado pelo **Vereador Everton da Academia – PTB**.

O referido Requerimento traz os seguintes questionamentos:

**Qual foi a contrapartida dos novos empreendimentos em Guaíba ?**  
**Tais como loteamentos e prédios de grande porte como o Pontal do conde ?**  
**Saíra mais algum empreendimento ao lado do Pontal do conde ?**  
**Quantos apartamentos ?**

**Tem uma previsão de uma grande incorporadora fazer mais um investimento nessa mesma área ao lado do Pontal do conde ?**

**Qual contrapartida ?**





**PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA**  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
GESTÃO 2021/2024  
GABINETE DO PREFEITO

Na oportunidade em que cumprimentamos Vossa Excelência, vimos por meio deste, vimos por meio deste responder ao questionamento exarado na Proposição Câmara de nº 290/2023, do Vereador Everton da Academia, com adendo do Vereador Alex Medeiros, conforme segue:

Em termos de saneamento básico, o Município é responsável por resíduos sólidos e drenagem. Esta última vem sendo estudada amplamente, tendo sido cobrada como contrapartida ou contratados estudos de macrodrenagem para as sub bacias com ocupação urbana que apontam as soluções técnicas executivas para resolução dos pontos críticos de drenagem da cidade, como as do Conduto Celupa, Arroios Passo Fundo e Pedras Brancas (este em fase de elaboração). Já estamos com o Termo de Referência da Bacia da Santa Rita concluso para contratação. Algumas obras vêm sendo realizadas, como as macrodrenagens da Zona Sul e da Nova Guaíba e os novos loteamentos vêm sendo pensados com canais em avenidas e bacias de amortecimento. Nas questões de afastamentos de efluentes e abastecimento de água, o Município vem incentivando consórcios entre empresas loteadoras para executarem adutoras e emissários em conjunto, com capacidades superiores às suas, visando a atender déficits regionais existentes e demandas futuras de desenvolvimento destas regiões, como o emissário da Zona Sul e dos empreendimentos da Zona Norte junto à Av. Comendador Ismael Chaves Barcellos. Já o sistema de canalização e peças acessórias das redes de esgoto doméstico e industrial são de competência da Corsan.

Os novos empreendimentos residenciais de significativo porte localizados no bairro Santa Rita, abaixo identificados, encontram-se nas seguintes fases:

- **Portal do Conde:** condomínio residencial composto por 6 (seis) torres, com 8 (oito) andares cada e 8 (oito) apartamentos por andar, totalizando 384 (trezentos e oitenta e quatro) unidades, devidamente aprovado e concluído, com emissão de carta de habitação;
- **Estância do Conde:** condomínio residencial composto por 4 (quatro) torres, com 8 (oito) andares e 8 (oito) apartamentos por andar e 1 (uma) torre com 8 (oito) andares e 6 (seis) apartamentos por andar, totalizando 304 (trezentos e quatro) unidades, aprovado pela municipalidade e em fase inicial de execução.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA**  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
GESTÃO 2021/2024  
GABINETE DO PREFEITO

- **Planicon:** condomínio de lotes em fase de aprovação de anteprojeto e licenciamento ambiental prévio. Os dois primeiros empreendimentos cumpriram todas as exigências legais, sendo que a legislação não impõe contrapartida de construção de equipamentos comunitários, somente de doação de área pública, tendo o primeiro sido feito na Unidade de Conservação Parque Natural Municipal Morro José Lutzenberger e o segundo resultou na aquisição de área utilizada para a instalação da usina de asfalto. Informamos que os referidos empreendimentos não solicitaram alteração de regime urbanístico, somente extensão de regime para o fundo dos imóveis. Ambos atenderam as doações de áreas em contrapartida sendo, ainda, exigidos projetos de qualificação de infraestrutura viária para a Av. Comendador Ismael Chaves Barcellos. Um destes projetos, que contempla a Rua da Antena até a Rua Antônio Ignácio Galeão, já foi entregue e aprovado e o outro, da continuação da Rua Antônio Ignácio Galeão até a Av. Nei Brito, tinha prazo de 270 dias a partir do Termo de Compromisso assinado em 21/02/2022, porém foi suspenso a fim de substituir a contrapartida para parte da execução cujo projeto do acesso foi entregue pelo outro empreendimento. Cabe salientar que os condomínios prediais, Portal do Conde e Estância do Conde são do Programa Minha Casa Minha Vida, assim sendo, têm a faixa de investimentos controlada de acordo com o enquadramento no Programa. Porém, para ambos os empreendedores foram exigidos os projetos executivos citados de infraestrutura viária, como contrapartida mais branda em razão da classificação deles nos programas habitacionais federais. Importante frisar que o Município incentivou a ocupação visando a qualificação e desenvolvimento daquela região, sendo esta uma faixa de expansão de ocupação urbana importante para a cidade considerando sua localização espacial. As Leis Federais, Estaduais e Municipais exigem obras de infraestrutura completa nas áreas dos empreendimentos e arredores, principalmente quando necessárias novas conexões viárias e de infraestrutura e, ainda, áreas para a destinação futura de equipamentos comunitários. Nenhuma delas fala na obrigação de execução destes equipamentos. Em alguns casos estas empresas pedem extensão de regime (como as empresas da região Norte questionada) ou alterações de regime. Nestes casos o Município exige outras contrapartidas nas fases de emissão de diretrizes ou aprovação de anteprojeto, pois neste momento é possível garantir a





**PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA**  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
GESTÃO 2021/2024  
GABINETE DO PREFEITO

viabilidade financeira ao empreendimento e o desenvolvimento sustentável da região. Os investimentos e contrapartidas solicitados têm sempre um olhar global sobre a região, geralmente na ordem de importância, com fornecimento de estudos, projetos e execuções:1º. Infraestrutura;2º. Mobilidade urbana;3º. Equipamentos comunitários. O que se tem em mente nas negociações é a distinção entre medidas mitigadoras e contrapartidas. As primeiras em virtude dos impactos do empreendimento são de valores absolutos onerados aos investidores. Já as contrapartidas dependem de negociação entre os entes público e privado e garantia de equilíbrio econômico-financeiro, capacidade de absorção do produto no mercado e cronograma de implantação proposto. O Executivo vem trabalhando em uma redação para alteração da lei quanto às diferenças entre ambas: medidas mitigatórias e contrapartidas e percentuais mínimos e formas de cálculos para as segundas. Contando com a costumeira atenção e colaboração. Ficamos à disposição para qualquer esclarecimento.

Atenciosamente,

MARCELO SOARES Assinado de forma digital  
por MARCELO SOARES  
REINALDO:89923570010 REINALDO:89923570010  
70010 Dados: 2023.07.03  
16:17:30 -03'00'

**Marcelo Soares Reinaldo**  
Prefeito Municipal

**Ao**  
**Exmo. Srº,**  
**Florindo Rodrigues dos Santos**  
**M. D. Presidente da Câmara Municipal – Guaíba/RS**

