Prefeitura Municipal de Guaíba
Secretaria de Planejamento, Gestão Territorial e Meio Ambiente

Avança Guaíba
GESTÃO 2021/2024

ATA Nº	001/2024	**Reunião Conselho do Plano Diretor**	
Objetivo	Reunir o Conselho do Plano Diretor para tratar de assuntos pertinentes ao desenvolvimento territorial, social, econômico e de preservação do Município de Guaíba, sendo os participantes e a pauta conforme segue abaixo:		

Participantes

Entidade	Nome	Titular/Suplente	Assinatura
SEPLAGMA	Vanessa Kologeski e Tatiana Pereira	Titular/Suplente	
DLA	Mateus Köester e Everton Oprach	Titular/Suplente	
ENGENHARIA	Juliana Rodrigues	Suplente	
SEAG	César Carvalho e Jefferson Santos	Titular/Suplente	
CREA	Leimisson Perin	Titular	
OAB	Ezio Elizeu	Titular	
CRECI	José Luiz Bringhenti	Titular	
SINDILOJAS	Mário Ávila e Marcos Ramos	Titular/Suplente	
ACIGUA	Érico Cunha	Titular	
CLUBES SERVIÇO	Vilmar Silva	Suplente	
DESENVOLVIMENTO FINANÇAS	Marco de Ávila	Titular	

Tipo	Ordinária	**Data da reunião**	05/03/2024
Local	Virtual	**Início**	18:30
Elaborador	Ingrid Maiara da Silva Rosa	**Fim**	20:32

Pauta

1	Processo 4911/2021 - referente ao projeto de loteamento Parque Condado, que ingressou na municipalidade no ano de 2021, e recentemente conforme atas nº 14 e 15/2023 do Conselho, em anexo, solicitou gravame de Área Especial de Interesse Social - AEIS, a exemplo do Projeto do Loteamento Araucárias, da empresa Vasco, a diminuição das dimensões de lotes para 5,50m x 20 m, a ser executado com construção, através do Programa Minha Casa Minha Vida. Já foi abordado nas reuniões anteriores essa questão, tendo sido exigido contrapartida equivalente à do empreendimento lindeiro já citado, e a obrigatoriedade da execução da via. O empreendedor, conforme documentos em anexo, solicita reanálise das contrapartidas, em virtude da área de via não estar incorporada a gleba do empreendimento, e sua aquisição ter sido feita através de usucapião, independente da compra da área onde ele quer desenvolver o empreendimento. O Empreendedor oferece a doação da área onde

PLE 050/2024 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf
CODIGO DO DOCUMENTO: 026862 **CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE:** 7B6AD452BDF2D276620E531E886B81A8

	incide o alargamento da rua Travessa Francisco Garcia Py e um investimento em contrapartida de R$ 1.500,00/unidade habitacional implementada, podendo ser investido na forma que o Conselho melhor julgar. Alega somente neste contexto, o empreendimento possuir viabilidade econômica;
2	Outorga Onerosa do Direito de Construir. Assunto já abordado nas reuniões do ano passado, que envio e-mail complementar na sequência com material para leitura;
3	Assuntos Gerais: Valores do Fundo da Habitação remanejados para o Fundo do Planejamento

DISCUSSÕES

A abertura da reunião foi feita pela Presidente do Conselho, secretária Vanessa de Souza Kologeski, com agradecimento especial aos conselheiros que participaram do biênio 2021/2023 e boas-vindas aos novos conselheiros para o biênio 2023/2025.

O Prefeito Marcelo Maranata se fez presente na abertura para também agradecer o empenho de todos e enfatizar a importância da verticalização no município, especialmente da orla, tema frequentemente abordado pelo Conselho e se colocou à disposição para participar das reuniões quando acharem necessário. Quando questionado por um dos conselheiros sobre a reformulação do Plano Diretor, informou que a contratação do estudo está seguindo para a fase de concretização, uma vez que o Termo de Referência está sendo finalizado pela equipe técnica da Secretaria de Planejamento, Gestão Territorial e Meio Ambiente. Após fala do Sr. Prefeito, a reunião foi iniciada pelo item 1 da pauta com explanação conforme segue:

ITEM 1: Acompanhado da esposa, se fez presente o proprietário da gleba em questão, Sr. Eduardo Kalinowski, que após ouvir a explanação do tema, expressou sua opinião sobre a relevância da aprovação de sua proposta enfocando os benefícios que serão disponibilizados aos munícipes no que tange à contratação de mão-de-obra, bem como a oferta de lotes mais acessíveis dizendo, ainda, que não vê conflito de zonas uma vez que o projeto em questão fará divisa com AEIS já aprovada para a implantação de outro loteamento lindeiro. A solicitação deste consiste em manter lotes maiores nas bordas do projeto de loteamento e lotes menores com gravame de AEIS no miolo do mesmo. Como contrapartida para a alteração de zoneamento requerida, o Sr. Kalinowski propõe a doação, sob suas expensas, da nesga de área lindeira ao loteamento na face norte, objeto da matrícula 56.062, que também faz divisa norte com a Travessa Francisco Garcia Py, e sob expensas do empreendedor que executará o loteamento, empresa Vascocivitas Empreendimentos Imobiliários Ltda, a confecção do projeto e execução da terraplanagem da área objeto de doação em toda sua extensão sob orientação do órgão público competente. Como segunda alternativa, substituindo a oferta do projeto e execução de terraplanagem da área, a empresa Vascocivitas ofereceu o valor de R$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) em dinheiro como aporte financeiro para execução de creche ou do que o município julgar conveniente. Para o cálculo do valor de oferta em dinheiro, foi levado em consideração o número total de lotes do projeto de loteamento atribuindo-se o valor de referência de R$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) por lote. O Sr. Kalkinowski enfocou que o empreendedor Vascocivitas não vê possibilidades de executar o projeto de loteamento em questão tendo que arcar com contrapartidas maiores do que as propostas, considerando que dispõe de recurso fixo a mais de dois anos, sem correções, portanto o teto de seu investimento em contrapartidas fica limitado a até R$ 800.000,00 (oitocentos mil reais). Foi solicitado gentilmente que o Sr. Kalinowski e esposa se retirassem da reunião para que o Conselho pudesse se manifestar e votar as propostas. Para subsidiar a votação, foram relembradas as sugestões de contrapartidas sugeridas pelo Conselho na reunião anterior, conforme ata. Um dos conselheiros mencionou que a solicitação de AEIS para o miolo do loteamento em questão ofereceu contrapartida com ônus maior do que a que foi dada pela Vascocivitas para o loteamento Araucária.

Em análise à matrícula da nesga lindeira ao loteamento proposto foi verificado que não se tratou de usucapião, como o proprietário havia informado, mas de compra e venda simples.

A secretária Vanessa enfocou a importância da execução da via de ligação com a BR-116, tendo em vista que também é um desejo premente do Sr. Prefeito. Tatiana demonstrou como deverá ser o traçado desta nova via alternativa de ligação entre a Rua Adão Foques e a BR-116. Apontou que a curva sugerida levou em consideração dois pontos relevantes: um deles é o talvegue existente em uma das áreas que deverá ser afetada pelo traçado e o outro ponto é a questão da altimetria da área, justificando assim um traçado com

PLE 050/2024 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf
CODIGO DO DOCUMENTO: 026862 **CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE:** 7B6AD452BDF2D276620E531E886B81A8

curva mais longa. Em tratativas preliminares com os proprietários das três glebas por onde o traçado deve passar houve entendimento favorável pela doação ao município, uma vez que essa via projetada deve valorizar os imóveis afetados com a implantação de infraestrutura viária, além de facilitar a implantação de loteamentos por dar frente para uma parte interna da atual configuração das glebas e viabilizar novos usos. O intuito do Município nesta negociação de doação de áreas é evitar gastos com desapropriações. Tatiana, conselheira da área técnica da SEPLAGMA, informou que o Plano de Mobilidade trabalha com um traçado de vias um pouco diferente na questão da proposição desta nova via. Em vias com classificação acima das coletoras e estruturais a altura das edificações será flexibilizada, assim sendo, será aproveitada a capacidade de infraestrutura desta nova via de ligação com a BR-116.

O conselheiro Jefferson Santos acredita que a abertura desta nova via possa ser um fator limitante para a expansão de novas AEIS. Houve questionamento por parte de um conselheiro se há preferência por contrapartida em obra ou em dinheiro pela equipe técnica da SEPLAGMA, tendo como resposta que, contrapartidas em obras garantem implantação rápida e sem custos, então, tecnicamente é uma possibilidade mais viável. Para complementar o exposto, um dos conselheiros citou que valores em dinheiro podem não ser aplicados em infraestrutura local, ficando a contrapartida sem aderência ao fato gerador, diminuindo assim os benefícios locais idealizados. Outro conselheiro solicitou melhor análise à contrapartida de terraplanagem tendo em vista que, hoje, o Município dispõe de maquinário para execução podendo dispender de menor custo para implantação deste tipo de projeto. Assim sendo, o valor de R$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) atribuído como contrapartida para este fim pode não ser tão relevante. Com base nesta fala, o conselheiro representante do Licenciamento Ambiental informou que um projeto de terraplanagem consiste em estudos bem aprofundados implicando num custo bem elevado, não somente de maquinário e mão de obra. Esse mesmo conselheiro questionou se o custo estimado de R$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) por lote é compatível com valores atribuídos para instituição de AEIS de outros empreendimentos, sendo informado que sim.

Em votação, por unanimidade o conselho decidiu que contrapartida em dinheiro não é viável. Um dos conselheiros sugere que, se aceita, a contrapartida da terraplanagem seja com projeto e execução sem fixar o valor que deverá ser empregado para tanto. Outra conselheira sugere que seja feita análise de valor para o projeto e execução da terraplanagem e se o valor final após análise for inferior a oferta de R$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), que a diferença seja depositada no Fundo do Planejamento. Foi enfatizado por um dos conselheiros que foi formado um consórcio para construção do emissário de esgoto da Zona Sul, onde participaram as empresas Vascocivitas, Eduardo Kalinowski, GEFC e Órion. Este consórcio foi a nível de parte de contrapartida para aprovação de empreendimentos para estes empreendedores, todos localizados na Zona Sul. Eles contrataram a macrodrenagem do Arroio Passo Fundo juntos com alguns empreendedores da Zona Oeste e ainda elaboraram e executaram todo o projeto do emissário de esgoto da Zona Sul. Portanto, se forem exigidas contrapartidas maiores do que as propostas para os empreendedores em questão, teme que inviabilize a negociação. Tatiana, conselheira técnica da SEPLAGMA, inteirou o grupo sobre a Lei 4522/2024, recentemente aprovada, que flexibiliza os percentuais de contrapartida exigidos para aprovação de grandes empreendimentos (loteamentos e grandes condomínios).

Finalizadas as discussões e com base em todas as abordagens sobre o assunto, foi colocada em votação a seguinte contraproposta aos empreendedores: Aprovação de AEIS + Projeto e execução da terraplanagem no valor de R$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) sendo que se o valor total empregado totalizar menos de R$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), a diferença deverá ser depositada no Fundo do Planejamento + Doação da área objeto da matrícula 56.062 + Projeto de acesso entre a Rua Maurício Lessa e Travessa Francisco Garcia Py, a se localizar na Rua Adão Foques. Contraproposta aprovada por unanimidade para envio à empresa Vascocivitas e o proprietário Eduardo Kalinowski. A elaboração do projeto será orçada pelo Município antes de apresentada a proposta às empresas. Se as mesmas não aceitarem deverá o assunto voltar à pauta para nova deliberação. A minuta da lei será enviada por e-mail aos conselheiros para apreciação e apontamentos.

ITEM 2: Devido ao horário avançado, o item 2 da pauta ficou transferido para ser discutido na próxima reunião ordinária do Conselho.

ASSUNTOS GERAIS: Foi informado aos conselheiros que os valores depositados equivocadamente no Fundo da Habitação foram redirecionados ao Fundo do Planejamento, sendo o valor total de R$ 64.050,49

PLE 050/2024 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf
CODIGO DO DOCUMENTO: 026862 **CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE:** 7B6AD452BDF2D276620E531E886B81A8

(sessenta e quatro mil, cinquenta reais e quarenta e nove centavos), objeto das multas aplicadas pela lei 3081/2013 em regularizações prediais ocorridas no ano de 2022. De 2023 em diante todos os valores arrecadados por multas aplicadas com base na citada lei estão sendo depositados no Fundo do Planejamento. Atualmente o Fundo totaliza o valor de R$ 920.000,00 (novecentos e vinte mil reais).
O cronograma das próximas reuniões ordinárias para o ano de 2024 ficou fixado, como de praxe, para a primeira terça-feira de cada mês e definida em formato presencial por solicitação da maioria.

Nada mais tendo a constar, lavro a presente ATA que vai assinada por mim abaixo, Ingrid Maiara da Silva Rosa e os demais participantes junto ao cabeçalho, com numeração retirada do livro de Atas do Conselho aberto em 04/04/2016, à folha 86 e seguintes, que ficará após assinada física e/ou digitalmente, parte integrante do processo digital nº 49947/2023 para arquivamento.

PLE 050/2024 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf
CODIGO DO DOCUMENTO: 026862 **CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE:** 7B6AD452BDF2D276620E531E886B81A8