

## ATA DA REUNIÃO ORDINÁRIA

Nº 2954/2022

Aos onze dias do mês de outubro de dois mil e vinte dois, às dezoito horas, reuniram-se para Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental – CMDUA do Município de Porto Alegre, através da plataforma virtual *Zoom*, nos termos do Decreto nº 20.611/2020, sob a presidência inicial de **GERMANO BREMM, Secretário Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade – SMAMUS**, e na presença dos:

**CONSELHEIROS GOVERNAMENTAIS**: Cristiane Catarina Fagundes de Oliveira (Titular) e Lisiane Sartori Fioravanço Magni (Suplente), **Departamento Municipal de Habitação – DEMHAB**; Júlia Lopes de Oliveira Freitas (1ª Suplente), **Empresa Pública de Transporte e Circulação – EPTC**; Sônia Castro (Titular), **Gabinete do Prefeito – GP**; Daniel Cardoso Leite (Titular), **Fundação Estadual de Planejamento Metropolitano Regional – METROPLAN**; Patrícia da Silva Tschoepke (Titular), **Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade – SMAMUS**; Glauber Douglas do Nascimento Mello (Titular), **Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura – SMOI**; e Joel Goldenfum (Titular), **Universidade Federal do Rio Grande do Sul – UFRGS**.

**CONSELHEIROS NÃO GOVERNAMENTAIS**: Jussara Kalil Pires (1ª Suplente), **Associação Brasileira de Engenharia Sanitária e Ambiental – ABES/RS**; Claudete Aires Simas (Titular), **Acesso Cidadania e Direitos Humanos - ACESSO CDH**; Jeanice Dias Ramos (1ª Suplente), **Conselho de Arquitetura do Rio Grande do Sul – CAU/RS**; Hermes de Assis Puricelli (Titular), **Sindicato dos Arquitetos no Estado do Rio Grande do Sul – SAERGS**; Antônio Carlos Zago (2º Suplente), **Sindicato das Indústrias da Construção Civil – SINDUSCON**; e Mark Ramos Kuschick (Titular), **Sociedade de Economia do Rio Grande do Sul - SOCECON/RS**.

**CONSELHEIROS DA SOCIEDADE CIVIL**: Adroaldo Venturini Barboza (Titular), **Região de Gestão de Planejamento Dois – RGP. 2**; Jackson Roberto Santa Helena de Castro (Titular), **Região de Gestão de Planejamento Três – RGP. 3**; Luiz Antônio Marques Gomes (Titular), **Região de Gestão de Planejamento Seis – RGP. 6**; Dinar Melo de Souza (2º Suplente), **Região de Gestão de Planejamento Oito – RGP. 8**; e Emerson Gonçalves dos Santos (Titular), **Temática de Habitação, Organização da Cidade, Desenvolvimento Urbano e Ambiental – OP-HOCDUA**.

32 **SECRETARIA EXECUTIVA:** Camila Maders Fonseca Coelho, **Secretária Executiva da**  
33 **SMAMUS;** Patrícia C. Ribeiro, **Taquígrafa/Tachys Graphen.**

34 **DEMAIS PRESENTES:** Maria Paula Regal e Catiane Burghausen Cardoso, **Secretaria de**  
35 **Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade – SMAMUS.**

36 **PAUTA:**

37 **1. Abertura;**

38 **2. Comunicações;**

39 **3. Votação:**

40 **3.1 Atas 2950 (06/09), 2952 (27/09) e 2953 (04/10);**

41 **4. Apresentação sobre Gravames do PDDUA e Cadastramento de Logradouros;**

42 **5. Ordem do dia:**

43 **5.01. EM DILIGÊNCIA;**

44 **5.02. EM DILIGÊNCIA;**

45 **5.03. EM PAUTA – ACESSO: SEI 17.0.000021716-6;**

46 **5.04. EM DILIGÊNCIA;**

47 **5.05. EM PAUTA – RGP 2: SEI 21.0.000063859-2;**

48 **5.06. EM PAUTA – SMGOV: SEI 21.0.000105518-3;**

49 **5.07. EM DILIGÊNCIA;**

50 **5.08. EM PAUTA - ABES: SEI 21.0.000091169-8;**

51 **5.09. EM PAUTA – RGP 1: SEI 18.0.000048113-7;**

52 **5.10. EM PAUTA - SOCECON-RS: SEI 21.0.000109125-2;**

53 **5.11. EM PAUTA – EPTC: SEI 20.0.000090743-0.**

54 Após a conferência de *quorum* o Senhor Presidente deu início aos trabalhos às 18h15min.

55 **1. ABERTURA;**

56 **Germano Bremm, Secretário Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e**  
57 **Sustentabilidade – SMAMUS:** Boa noite, Conselheiros, Conselheiras. São 18h20min, temos  
58 *quorum*. Véspera de feriado. Então, a gente tem a nossa dinâmica aqui de trabalho na data de  
59 hoje. Como alguns conselheiros, enfim, em função do feriado, imagino que seja o desejo de  
60 todos, que a gente consiga concentrar naquilo que havíamos nos comprometido com a  
61 apresentação dos gravames, né, no modelo de cadastramento de logradouros. É uma demanda  
62 de alguns conselheiros, especialmente a Conselheira Claudete, né, também tinha solicitado essa  
63 apresentação, explicação de como é que funciona esse processo. Então, a gente hoje concentra

64 a nossa pauta nessa apresentação e aí encerramos um pouco antes a nossa reunião, também  
65 dando oportunidade para que todos possam curtir aí a véspera de feriado. Vou fazer,  
66 rapidamente, a leitura dos presentes, se faltar alguém, por favor, faz o indicativo no chat e se,  
67 porventura, antes de a gente entrar na pauta alguém quiser fazer uso da comunicação, por  
68 favor, faça a inscrição. Senão a gente já avança para o Item 4, que seria a apresentação dos  
69 gravames e depois podemos encerrar a reunião. Mas quem quiser fazer uso da comunicação,  
70 por favor, faça a inscrição. [Relação dos presentes na inicial]. Então, são esses os presentes.  
71 Por favor, se faltou algum conselheiro faça o indicativo no chat. Temos inscrito, então, o  
72 Conselheiro Jackson para fazer uso da comunicação. Então, já vou oportunizar a palavra para  
73 o Jackson e depois a gente avança na apresentação do gravame. Jackson, com a palavra, por  
74 favor.

## 75 **2. COMUNICAÇÕES;**

76 **Jackson Roberto Santa Helena de Castro (Titular), Região de Gestão de Planejamento**  
77 **Três – RGP. 3:** Boa noite, Presidente, demais colegas e o pessoal que nos assiste. Não, só  
78 para registrar dois momentos importantes no qual eu tive o prazer de participar semana  
79 passada. Um que foi o lançamento do centro que vai se instalar ali na Pernambuco, que teve  
80 uma aprovação rápida pelo licenciamento, que é um investimento grande para Porto Alegre e é  
81 interessante um *call center* daquele tamanho. Imagina um *call center*, é um centro de dados. E  
82 outro, depois, em outro dia, no dia 07, se não me falha a memória, na sexta-feira, que foi lá na  
83 Fábrica do Futuro, o lançamento da nova lei do Plano Diretor do 4º Distrito, que vai vir a  
84 facilitar em muito aí. E penso que a gente deveria pensar, imaginar também mudanças para  
85 outras regiões, não só para o 4º Distrito, como foi feito nessa nova lei do 4D aí. Parabéns à  
86 Prefeitura, aos envolvidos, aos arquitetos envolvidos, a toda a Equipe de Planejamento e  
87 Urbanismo, muito bem coordenado pela Patrícia, colega nossa. É isso aí, eu só queria registrar  
88 isso. Obrigado! **Germano Bremm, Secretário Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e**  
89 **Sustentabilidade – SMAMUS:** Perfeito! Obrigado, Jackson, pela lembrança, pelo carinho. A  
90 nossa Equipe de Planejamento Urbano muito esforçada, fazendo mais essa entrega aí para a  
91 Cidade de Porto Alegre. O primeiro foi o Centro Histórico, agora o 4º Distrito, criando essa  
92 base de estímulos, incentivos, para a gente atrair a iniciativa privada para essa transformação.  
93 Não há solução única, não há “varinha mágica”, o território tem seus desafios, mas a gente  
94 precisa começar, precisa organizar esse território, as prioridades, criar esse ciclo virtuoso,  
95 vamos dizer assim, de transformação urbana. Eu acho que com a aprovação e a sanção do

96 Prefeito, então, está feito esse marco. Eu de imediato, então, para que a gente tenha a  
97 oportunidade de curtir aí um pouquinho a véspera do feriado, já passo a palavra para a Maria  
98 Paula e a Catiane, que vão fazer a apresentação aí de como funciona a dinâmica dos gravames,  
99 cadastramento de logradouro. E já, gurias, eu pediria que treinem nesta apresentação aqui,  
100 para depois a gente fazer um videozinho tutorial de funcionamento desse rito aí, porque vira e  
101 mexe o pessoal busca essa informação. Eu acho que tem tanta coisa legal ali no nosso canal da  
102 SMAMUS no YouTube, informativo: *Como solicitar a poda em área privada? Como emitir*  
103 *taxa DAN? Como solicitar o Habite-se?* Então, talvez seria da gente fazer algo simplificado  
104 com relação aos gravames e cadastramentos, que sempre ajuda no esclarecimento de quem  
105 tiver dúvidas. Então, fiquem à vontade, por favor. É com vocês!

#### 106 **4. APRESENTAÇÃO SOBRE GRAVAMES DO PDDUA E CADASTRAMENTO DE** 107 **LOGRADOUROS;**

108 **Maria Paula Regal, Equipe de Planejamento Urbano – SMAMUS:** Certo! Muito  
109 obrigada, Germano. Acho que vocês podem colocar o microfone da Catiane, porque ela vai  
110 iniciar a apresentação. Boa noite a todos! **Catiane Burghausen Cardoso, Equipe de**  
111 **Planejamento Urbano – SMAMUS:** Boa noite a todos conselheiros, conselheiras,  
112 Secretário. Então, eu vou compartilhar a tela. Então, essa é uma apresentação com relação aos  
113 gravames do Plano Diretor, que nos foi solicitada pela Coordenação de Planejamento. Nós  
114 trabalhamos a análise dos gravames dentro da Unidade de Estudos Urbanos, que fica dentro da  
115 Coordenação de Planejamento, da Diretoria de Planejamento da SMAMUS. Atualmente nós  
116 somos três arquitetas dentro da equipe da unidade. Eu, que atualmente estou na chefia da  
117 unidade; a Arquiteta Maria Paula, que está aqui com a gente também; e a Arquiteta Simone,  
118 que não vai participar desta apresentação porque está de férias, ela não sabia que teria também.  
119 E esse estudo dos gravames, essa atividade não era inicialmente nossa, ela era feita dentro da  
120 Coordenação de Desenvolvimento Urbano e eu acho que foi mais ou menos por essa época,  
121 em 2020, que veio para dentro da Coordenação de Planejamento, porque tinha esse  
122 entendimento de que é muito importante a gente ver a questão dos gravames e da estruturação  
123 urbana também como parte do planejamento da cidade. E estava dentro da Coordenação de  
124 Desenvolvimento Urbano, que depois acabou vindo para dentro da diretoria também. Então,  
125 nós temos a definição de gravame no glossário do Plano Diretor, que o gravame é a forma  
126 legal de incluir uma diretriz, uma intenção prevista no PDDUA. Os gravames também são  
127 efetuados de maneira a reconhecer uma situação existente e consagrada. Os tipos de gravames

128 são divididos de acordo com as seguintes categorias: sistema viário, que são as avenidas, ruas  
129 e também passagens de pedestres. Áreas de equipamentos urbanos e comunitários, que vão  
130 desde parques, praças, áreas de ensino, escolas, segurança pública, infraestrutura urbana,  
131 transporte, lazer, cultura e saúde. E depois nós temos ainda áreas especiais de interesse, que  
132 pode ser social, cultural, institucional, entre outras. Nesta apresentação nós vamos focar nos  
133 gravames das vias e de equipamentos, os quais têm o trâmite direto dentro do quadro do  
134 executivo e impactam no Plano Diretor. Aqui, como exemplo, nós temos na primeira imagem o  
135 gravame de uma área verde existente, de um logradouro público cadastrado, que é a Praça  
136 Breno Vignoli, nessa área em verde. Na figura do meio nós temos dois gravames, um do lado  
137 do outro, um gravame de área verde e um gravame de escola, que foram incluídos por  
138 resolução. Esse caso é uma previsão de equipamentos de área para equipamentos comunitários  
139 gravados sobre uma área particular. Ainda não existem esses equipamentos no local, mas eles  
140 estão previstos para no futuro, quando tiver necessidade. E aqui, a imagem da direita, nós  
141 temos nessas vias em verde aqui, que representam logradouros projetados através de  
142 parcelamento do solo. Este aqui é o Loteamento Parque do Salso. Então, uma coisa que é  
143 importante sempre a gente reforçar, que às vezes acaba tendo uma confusão, o gravame é  
144 diferente da propriedade. A incidência de um gravame sobre uma particular não interfere na  
145 questão da propriedade. Então, isso significa que no momento que a administração municipal  
146 tomar a decisão de realizar alguma obra ou executar algum equipamento via projetada, deverá  
147 ser efetuada a desapropriação dos imóveis atingidos. Então, nós temos as figuras dos gravames  
148 públicos, eles são resultantes dos loteamentos e à medida que eles são registrados em cartório  
149 eles já entram em nome do Município. Por exemplo, as vias, praças e todos os equipamentos.  
150 Alguns gravames podem ser mantidos em propriedade privada, né, por exemplo, equipamentos  
151 comunitários ou de assistência social, que nós temos alguns na cidade. E os gravames públicos  
152 em propriedade privada são desapropriados quando do interesse do Município. Uma questão  
153 que sempre vem para a gente, quando vêm solicitações de desgravames, principalmente de  
154 logradouros, é que as pessoas acreditam que pelo imóvel estar atingido por um gravame, ele  
155 não pode ser edificado. E aquele imóvel vai acabar, a pessoa não tem como utilizar ele, mas, na  
156 verdade, o Plano Diretor prevê no art. 122 que os imóveis atingidos podem ser edificados  
157 mediante estudo de viabilidade urbanística. Então, dependendo da situação do imóvel e do  
158 gravame pode haver a construção, a edificação na área atingida, quando não toda a área do  
159 imóvel for atingida e se comprovar a viabilidade funcional da área remanescente, sem prejuízo

160 de utilização da edificação quando ela for demolida futuramente para a abertura da via ou do  
161 equipamento. E ele deve seguir alguns ritos que foram especificados em dois pareceres do  
162 grupo de regulamentação do plano, que são dois pareceres de 2012. Nós temos o Parecer 12,  
163 que fala das situações dos imóveis totalmente atingidos, que são considerados não edificáveis,  
164 em função de traçado viário ou equipamento comunitário. Eles podem, dependendo, sempre é  
165 feita uma consulta aos órgãos, se há alguma prioridade na utilização daquele imóvel, se for um  
166 gravame de equipamento público, ou se há alguma previsão orçamentária para a realização de  
167 alguma obra de infraestrutura, ou abertura de vias. Então, não havendo essa priorização o  
168 imóvel pode ser edificado com até 50% da taxa de ocupação e altura máxima de 6 m. Depois o  
169 Parecer 15 corrige algumas questões, ele esclarece algumas questões que ficaram em dúvida  
170 com relação a esse parecer. E como é feito o processo de inclusão e exclusão e/ou alteração de  
171 gravames no Plano Diretor. Eles podem ser incluídos, excluídos ou alterados através dos  
172 seguintes caminhos, que é através de projeto de parcelamento do solo aprovado e licenciado,  
173 em que o projeto ele já atende a legislação e aos percentuais de doação para vias e  
174 equipamentos públicos. E através de resolução aprovada neste Conselho, e homologada pelo  
175 Prefeito, que as resoluções podem ter origem externa, por requerimento do público, via portal  
176 de licenciamento. Atualmente a gente trabalha assim. Ou interna, através da identificação de  
177 algum estudo técnico. Aqui nós temos o exemplo dos gravames que foram gerados a partir de  
178 um projeto de parcelamento do solo. Então, após o registro do projeto de parcelamento ele é  
179 licenciado e o traçado gravado no Plano Diretor e a indicação das áreas públicas previstas no  
180 projeto. Então, a gente tem o projeto que foi aprovado e carimbado, e como resultou no Plano  
181 Diretor com as diretrizes já instaladas. As resoluções, então, que alteram os gravames estão  
182 previstas no artigo 164 do Plano Diretor, que diz que serão objeto de resolução do Conselho  
183 Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental entre as demais matérias. O Inciso II, que  
184 são os ajustes no traçado das vias e dos equipamentos constantes do PDDUA, inclusão de  
185 novas vias e novos equipamentos dimensionados e localizados de acordo com os padrões  
186 determinados em lei. Então, aqui a gente vai entrar um pouco mais nos tipos de resoluções que  
187 nós trabalhamos. A primeira é a resolução oriunda de estudo por estruturação urbana. Então,  
188 sempre que é uma etapa de projeto em terreno com área superior a 3.000 m<sup>2</sup>, que é  
189 considerado módulo de fracionamento para área de ocupação intensiva, deve tramitar  
190 previamente o UEU para que seja efetuado o estudo da estruturação urbana do território.  
191 Então, aqui a gente tem o Anexo 8.3 do plano, com os padrões de fracionamento, que ele

192 indica para a área de ocupação intensiva o módulo de 3.000 m<sup>2</sup> de 1 hectare e a área  
193 predominantemente produtiva. Em área de ocupação rarefeita não há essa diferenciação. Maria  
194 Paula, pode continuar. **Maria Paula Regal, Equipe de Planejamento Urbano – SMAMUS:**  
195 Então, eu vou seguir aqui com a explicação que a gente tem de como que a gente faz esse  
196 estudo da estruturação, principalmente viária, quando se tem essas análises de imóveis com  
197 área superior ao módulo de 3.000 m<sup>2</sup>. Então, quando a gente recebe o processo, a gente  
198 analisa a inserção do terreno dentro de um quarteirão. A gente tem que analisar o tamanho do  
199 quarteirão em si, se ele atende o módulo de quarteirão previsto no Plano Diretor, que a área  
200 intensiva, na maioria dos casos, é 22.500 m<sup>2</sup>, um quarteirão. Então, entre os itens, vamos listar:  
201 a localização do imóvel, se é área intensiva ou rarefeita. Na área rarefeita a gente não propõe,  
202 não costuma propor a estruturação viária, até por questões da caracterização do território. A  
203 gente não tem a intenção de levar mais densificação para essa região. Então, normalmente, a  
204 proposta de estruturação viária não ocorre na área rarefeita, mas na intensiva sim. Então, a  
205 gente vai ter que observar a característica de cada território. Atividades da subunidade, então,  
206 tem subunidades que são caracterizados, por exemplo, na Mista 5 tem atividades que a gente  
207 prevê que pode ser em um quarteirão maior. Nesse Anexo 8.1, que está na tela, a gente pode  
208 ver ali na área que é predominantemente produtiva e Mista 5, a área máxima de quarteirão é  
209 uma área maior do que a prevista no restante da cidade. O padrão, a gente analisa o entorno, o  
210 que é a população que ali reside, coordenação é que ela se movimenta naquele local, se é um  
211 padrão de quarteirão menores. A tendência de uma estruturação que se organize e se  
212 estabeleça de maneira a continuar aquela malha do local. A consolidação, a consolidação é  
213 uma questão que cada vez mais tem importância na nossa análise, porque dependendo da  
214 consolidação do quarteirão, mesmo que ele ultrapasse, digamos, a área máxima de quarteirão,  
215 a gente precisa considerar o que está consolidado no local. Às vezes não vale a pena a gente  
216 propor uma via que vai gerar para o Município um custo de desapropriação e não impacta na  
217 sociedade e já está estabelecida ali. Existência de equipamentos públicos, acessibilidade, então,  
218 a gente tem que fazer um estudo do que tem no local e como que as pessoas conseguem  
219 acessar esses equipamentos. Um exemplo é o equipamento de posto de saúde ou praça, que a  
220 praça tem que estar acessível e em distâncias menores para as pessoas conseguirem utilizar.  
221 Então, a existência de equipamentos faz com que a gente preveja trajetos menores para esses  
222 equipamentos. Modais a serem atendidos, então, que tipo de veículo vai passar naquele local, é  
223 um local que as pessoas se movimentam mais a pé, em local que tem mais caminhões, por

224 exemplo, uma Mista 5. Então, o gabarito vai ser determinado de acordo com a atividade  
225 exercida no local. Bom, aqui a gente trouxe um exemplo de uma análise de estruturação  
226 urbana de um terreno que tinha a sua área superior ao módulo de 3.000 m<sup>2</sup>. Nessa situação  
227 específica era um terreno cuja proposta era residencial do Minha Casa Minha Vida. O  
228 quarteirão onde ele está inserido, vocês podem analisar na primeira imagem, a da esquerda, o  
229 quarteirão é muito grande. E à esquerda a gente também tem a Vila Santo Agostinho. Vejam,  
230 então, o grão de quarteirões que a gente tem à esquerda. Um local que é residencial, que tem  
231 pequenos comércios. E qual é a inserção deste núcleo, vamos dizer, com o restante da cidade.  
232 Então, a gente teve a questão do tamanho do quarteirão, que ultrapassava o estabelecido no  
233 Anexo 8.1. Temos a questão do grão e a atividade ali inserida, porque são residências na  
234 maioria das vezes e as pessoas se movimentam a pé em locais que têm bastantes residências e  
235 seus pequenos serviços. E como é que a gente poderia estabelecer essa conexão desse núcleo  
236 da Vila Santo Agostinho com o restante do território. O estudo foi feito e também com a  
237 análise da EPTC, demais órgãos e departamentos. Então, se propôs essa conexão da rua com a  
238 continuidade da Rua Paris com o outro lado. Então, nesse sentido, com o empreendimento  
239 Minha Casa Minha Vida essa via se tornou pública? Não, nesse caso não. Não tinha área para  
240 esse loteamento, mas ela teve que prever no seu projeto a reserva dessa rua a ser executada,  
241 né, no momento oportuno. Então, a gente previu por resolução, mas foi através de um estudo  
242 interno do quadro técnico que viu a necessidade dessa estruturação viável. Desgravame ou  
243 alteração de gravame, comumente, mas não só, mas comumente os desgravames ou alteração  
244 de gravames, quando a gente precisa fazer um desvio de traçado, é por questão de  
245 consolidação do local ou inadequação, quando ocorre algum [Inaudível/interferência no  
246 áudio]. Nesse caso, a gente trouxe o exemplo de um desgravame de área verde. Polígono de  
247 área verde está inserido em área totalmente consolidada, edificada, né. Esse pedido de  
248 desgravame veio através do Portal de Licenciamento, foi externo, partiu do público e a gente  
249 efetuou o estudo, com consulta também à Diretoria de Áreas Verdes, que eles precisam  
250 analisar, porque os gravames de áreas verdes também têm que atender uma metragem  
251 quadrada por habitante. Então, tudo isso a gente precisa ver. Então, se a gente retira um  
252 gravame de algum lugar, a gente precisa fazer um estudo para compensar esse gravame em  
253 outro lugar, né. Mas, nesse caso, não fazia sentido algum manter esse gravame de área verde  
254 sobre área de residências até quem fez esse requerimento, se eu não me engano, foi a Igreja  
255 Adventista, mas estava inserido sobre diversos outros imóveis. Então, também resultou em

256 uma resolução. E aqui, então, uma resolução de gravame e cadastramento de logradouro. Eu  
257 vou falar um pouquinho também da questão do cadastramento, mas, nesse caso específico a  
258 resolução de gravame foi por um pedido de cadastramento de logradouro. O logradouro não  
259 estava inserido, o seu gravame não estava inserido no mapa do Plano Diretor. Então,  
260 previamente ao cadastramento ou em conjunto com o cadastramento, a gente precisa incluir o  
261 gravame no Plano Diretor. Então, nesse caso, é um reconhecimento de um logradouro que  
262 existe, ele está consolidado no local e ele é consagrado, o uso público é consagrado. Então,  
263 todos esses itens necessários para o cadastramento são verificados pela equipe técnica da  
264 Equipe de Projetos Especiais, que analisa a existência do logradouro, o tempo de existência a  
265 gente confere nos mapas antigos do Município, contas de água e contas de luz. Então, o que  
266 comprovam que os imóveis têm frente para esse logradouro. E com isso se estabelece, então,  
267 que é possível cadastrar, né. Então, a equipe da nossa unidade, que é a Unidade de Estudos  
268 Urbanos, encaminha para definição desse logradouro, que, normalmente, no caso de  
269 reconhecimento de logradouros existentes a gente costuma definir já o alinhamento conforme o  
270 que existe no local. São ocupações muitas vezes e os imóveis têm frente para uma via, que não  
271 é muito estreita, se não for uma via de conexão com outros locais, outros núcleos, a gente  
272 costuma reconhecer como está no local e o alinhamento é conforme o que está no local. Então,  
273 nesse caso também uma resolução de gravame e cadastramento. Então, se reconhece o  
274 logradouro, grava no Plano Diretor e cadastra. Bom, aqui a gente tem um fluxo do Consulta  
275 3.000, que é aquela análise que a gente faz, do imóvel quando é superior aos 3.000 m<sup>2</sup>, a  
276 matrícula. E esse fluxo como é que chega para a gente na Unidade de Estudos Urbanos? A  
277 gente deve prever algum traçado viário que incida sobre o imóvel e qual é o regime urbanístico  
278 que se aplica. Então, o regime urbanístico, a gente vai analisar se é residencial ou não  
279 residencial. O não residencial, ele pode aplicar o regime urbanístico sobre a totalidade, o índice  
280 de aproveitamento. Mas quando é residencial, ou seja, que isso gera uma densificação, quando  
281 ele tem origem de parcelamento se aplica sobre a totalidade, porque já foi prevista a  
282 estruturação urbana para aquele local. Então, as vias já foram previstas com aquela  
283 densificação, os equipamentos já foram previstos com aquela densificação, mas quando não  
284 tem origem, então, a gente limita o módulo de 3.000, aquele que a gente viu lá no anexo do  
285 desmembramento. E quanto à estruturação urbana e é aqui que a gente deve colocar o foco,  
286 porque a gente está tratando de gravames, a gente analisa a inserção do imóvel, coordenação  
287 eu coloquei anteriormente, no quarteirão, a densificação do entorno, o grão, enfim, o tamanho

288 de quarteirão. E a gente informa nesse processo se vai ser necessário reservar no projeto de  
289 edificação a faixa não edificável para posteriormente se executar uma via. E aí se encaminha o  
290 parecer. Esse é o fluxo do Consulta 3.000, não trata diretamente do gravame, mas ele resulta,  
291 pode resultar num gravame oriundo de resolução. Aqui, então, a gente colocou o processo de  
292 gravame, o fluxograma das minutas de resolução, né. Então, bem à esquerda a gente tem todos  
293 os setores e etapas que o processo tramita. Ele inicia ou com o requerente, não só o  
294 requerente, mas também o requerente pode ser a administração pública, né, no caso. O  
295 requerente entra com o Portal de Licenciamento, ele precisa apresentar necessariamente uma  
296 justificativa para que a gente consiga localizar, né. A UEU analisa, se precisar de uma  
297 complementação retorna ao requerente para complementar e se faz um estudo, a análise  
298 técnica, se pode fazer alteração de gravame, a exclusão de gravame ou a inclusão. E se  
299 submete o nosso estudo e a nossa análise à coordenação, que vai estar de acordo ou não. Não  
300 estando de acordo o processo é indeferido, mas estando de acordo então, segue o trâmite que  
301 a UEU continua tocando, que vai para a definição de gabaritos, ou alteração de gabaritos, ou  
302 eliminação de gravame, nesse caso não precisaria, mas segue esse trâmite e a gente gera a  
303 minuta de resolução. Essa minuta de resolução passa por uma conferência de um setor  
304 chamado ESBD (Equipe de Sistemas e Banco de Dados), que analisa tanto a minuta, quanto a  
305 macrozona, UEU, quarteirões que estão citados, nomes de diretrizes. Então, tudo isso passa  
306 por uma avaliação para não ter erros depois no final. Validar a minuta de resolução, a UEU,  
307 então, encaminha à Coordenação de Planejamento Urbano e vai para a Procuradoria, né, para a  
308 PGM. A PGM faz a análise jurídica da nossa minuta de resolução. Feita a análise jurídica vai  
309 para a DPU (Diretoria de Planejamento Urbano), para a nossa Diretora que encaminha, então,  
310 ao CMDUA, esta instância que estamos, para a apreciação da minuta de resolução. Aprovada  
311 a minuta de resolução segue para o Prefeito para homologar e com a resolução homologada  
312 retorna, então, à SEGIL [Consultar escrita correta/Não localizada] para a gente atualizar o  
313 mapa do Plano Diretor. Então, nesse momento o mapa do Plano Diretor é atualizado. Quando  
314 o Conselho não aprova, então, o processo é indeferido, arquivado e o requerente é notificado.  
315 A UEU está montando um mapa de monitoramento da estruturação urbana usando os  
316 dispositivos do Plano Diretor, né, que a gente tem como indicadores para estruturar ou não no  
317 território, né. Então, ali na legenda vocês vão ver assim: Faces de quarteirão. O nosso limite de  
318 face de quarteirão é 200 m, mas pode chegar a 400 m na Mista 5 e na produtiva, né. Acima de  
319 400 m é na área rarefeita. A gente vai ver, então, que a gente tem um limbo de 200 a 400 m

320 com a área aqui, que pode não se encaixar tanto na intensiva, quanto na Mista 5, né. Então, ali  
321 os quarteirões demarcados com laranja, não sei, porque a cor varia de monitor, mas é um  
322 laranja mais clarinho, são quarteirões que também estão num limbo, porque eles não atendem a  
323 intensiva no padrão geral do Município e também não atendem a Mista 5 da intensiva e nem na  
324 rarefeita. Então, são indicativos de que esse território tem que ser no mínimo analisado para  
325 ver se é necessário. Claro que são levadas em conta outras questões, que a gente já listou aqui  
326 para vocês, quanto ao grão do território, a consolidação, edificações. Então, a gente tem esse  
327 monitoramento que está sendo aprimorado e atualizado, mas é o mapa que a gente tem hoje  
328 para fazer esse monitoramento de faces e de áreas de quarteirões. Aqui a gente tem uma  
329 listagem de itens que a gente pretende contemplar na revisão do plano. Na questão da  
330 estruturação, então, a criação de novos gravames, porque hoje os gravames que temos é praça,  
331 posto de saúde, escola e temos um geral, que é de equipamento comunitário. Mas nós não  
332 temos gravames específicos para as unidades de triagens, hortas comunitárias, terrários  
333 urbanos. Então, a gente precisa também verificar se a gente cria um gravame específico para  
334 cada tipo de equipamento. Verificar também os gravames de áreas de interesse cultural,  
335 quilombolas indígenas. A gente tem as áreas também que criam regimes específicos, mas às  
336 vezes a gente pode especificar cada área tendo um gravame específico. A definição de critérios  
337 específicos em função do monitoramento. Então, um exemplo que a gente tem é aquele de  
338 áreas verdes, que seriam 12 m<sup>2</sup> por habitante. Normalmente, a gente está deficitário nesse  
339 sentido das áreas verdes. E também incluir padrões para área de regularização fundiária, linhas  
340 de trânsito compartilhadas, faixas acessíveis, ciclovias e adequação em função da arborização.  
341 E também rever diretrizes, gravames improváveis, que a gente tem também diretriz de  
342 [Inaudível/interferência no áudio] e túnel por baixo do Morro Santana, se seria realmente  
343 viável. Então, tudo isso tem que ser revisado nessa etapa. É isso, pessoal. a gente espera ter  
344 esclarecido e estamos abertos para dúvidas e questionamentos. Obrigada. **Germano Bremm,**  
345 **Secretário Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade – SMAMUS:**  
346 Obrigada, Maria Paula, pela apresentação, a Catiane também. Não sei se queria complementar.  
347 Eu consulto os conselheiros, então, se temos alguma inscrição eventual para dúvidas nessa  
348 apresentação brilhante aí das gurias, que nos esclareceram os ritos de funcionamento dos  
349 gravames, cadastramento de logradouros? Eu tenho a Jussara inscrita. Mais algum conselheiro  
350 gostaria de se inscrever? Conselheiro Zago também, do SINDUSCON. São essas duas  
351 inscrições que a gente tem. Eu vou oportunizar, então, para a Jussara para fazer uso da

352 palavra. **Jussara Kalil Pires (1ª Suplente), Associação Brasileira de Engenharia Sanitária**  
353 **e Ambiental – ABES/RS:** Boa noite a todos. Eu fiquei com uma dúvida, que eu não sei se  
354 entendi corretamente. O que eu entendi foi que quando faz o registro de um loteamento, as  
355 vias são escrituradas diretamente como área pública ou doação para o Município. E que não  
356 necessariamente as áreas previstas para equipamentos urbanos e comunitários são registradas  
357 no cartório como área pública, como destinadas a esses. Então, eu não consegui entender,  
358 porque me parece que se é uma doação que é prevista, do loteamento ter que doar uma parte  
359 para vias e outra parte para equipamentos, se aquilo foi aprovado como sendo para  
360 equipamentos, como que é feito o registro no cartório, na escritura diretamente como área  
361 pública? Não sei se eu entendi errado. **Germano Bremm, Secretário Municipal de Meio**  
362 **Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade – SMAMUS:** Está bem. Vou passar aqui. **Maria**  
363 **Paula Regal, Equipe de Planejamento Urbano – SMAMUS:** Sim, os equipamentos  
364 previstos em loteamento, todos são públicos. Eu acho que quando a Catiane falou sobre alguns  
365 equipamentos, que são chamados... Normalmente creches comunitárias, né? Eu não sei se é  
366 esse o caso, mas não são oriundos de loteamentos, são equipamentos gravados, que estão no  
367 local, mas não, necessariamente, são áreas públicas. Mas assim, nos loteamentos aprovados e  
368 registrados todos os equipamentos, vias, terrenos para áreas de escola, equipamentos de saúde,  
369 todos eles são públicos. E por esse motivo, no licenciamento, que é posterior à etapa da de  
370 registro, o licenciamento é dado. Quando o loteamento é registrado todos aqueles  
371 equipamentos são públicos. Então, o que é previsto em loteamento é área pública, é isso aí.  
372 **Catiane Burghausen Cardoso, Equipe de Planejamento Urbano – SMAMUS:** Só  
373 complementando. O que acontece é que, às vezes, nós temos gravames que não são oriundos  
374 desse parcelamento ou também os registros mais antigos não era exatamente assim, não vinha,  
375 necessariamente, as áreas em nome do Município. Então, nós temos muitos gravames ainda,  
376 mais antigos, que constam, às vezes, no nome do loteador, do dono da gleba. Então, teria que  
377 ter uma atualização nesse sentido. Mas, atualmente, todos que são criados novos, via  
378 aprovação de parcelamento de solo, já são registrados em nome do Município, mas temos  
379 muitos outros que são criados ou quando a gente entende que daqui a pouco uma edificação  
380 vira uma escola, que antes não era, ela ganha um gravame, aí não tem a questão da  
381 propriedade. Então, tem todas essas questões. **Germano Bremm, Secretário Municipal de**  
382 **Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade – SMAMUS:** Obrigado, Catiane e Maria  
383 Paula. O Zago agora inscrito. **Antônio Carlos Zago (2º Suplente), Sindicato das Indústrias**

384 **da Construção Civil – SINDUSCON:** Boa noite a todos. Boa noite, Secretário. Catiane,  
385 Maria Paula, parabéns pela apresentação bastante didática. Eu gostaria só de um  
386 esclarecimento. Conforme o Plano Diretor, os gravames que não são oriundos de loteamento,  
387 gravames por conta do Plano Diretor, de traçado viário e etc., ele tem um prazo de validade,  
388 que dentro daquele prazo ele deve ser exercida a desapropriação. E se a gente for observar,  
389 nós temos o nosso Plano Diretor minado de gravames que já passou de 10 anos. Eu não me  
390 lembro se são 10 anos ou 5 anos, mas me parece que são 10 anos. Se nós contarmos que o  
391 último Plano Diretor provocou gravames, já tem mais de 10 anos, então, nós poderíamos tirar  
392 a conclusão que todos os gravames do Plano Diretor atual estão desatualizados. De que forma  
393 isso está sendo gestado, gerido pelo Município? E no caso, existir um levantamento desses  
394 gravames que já estão “caducados”? O Município já em tempo hábil se manifestou favorável  
395 para que sejam mantidos? Eu acho que isso é uma coisa bastante importante, que pode gerar  
396 muitas discussões e graves discussões. Essa é a minha dúvida que eu queria colocar. Obrigado  
397 pela oportunidade. **Germano Bremm, Secretário Municipal de Meio Ambiente,**  
398 **Urbanismo e Sustentabilidade – SMAMUS:** Obrigado, Zago. Eu não sei se as gurias têm, a  
399 Patrícia pode ajudar também, eventualmente, mas eu não recorro, Zago, dessa questão  
400 vinculada a prazo de gravame, se tem alguma situação específica com relação a prazo, porque  
401 uma vez inserido ali, enfim, gera essa limitação administrativa. E claro, como sempre, a revisão  
402 do Plano Diretor que é feita em 10 anos, mas bom, em não sendo feita permanece vigente até a  
403 sua modificação. Patrícia, alguma coisa que eu entendi mal? **Catiane Burghausen Cardoso,**  
404 **Equipe de Planejamento Urbano – SMAMUS:** A gente tem no art. 165-A do Plano, que diz  
405 assim: *O Executivo Municipal, por meio da Secretaria do Planejamento Municipal, deverá*  
406 *elaborar relatório com análise e revisão dos gravames do Município nos seguintes prazos: no*  
407 *mínimo a cada 5 anos para os gravames dos equipamentos públicos comunitários e no*  
408 *mínimo a cada 10 anos para os gravames da malha viária básica.* A gente não tem esse  
409 entendimento da validade do gravame, enquanto ele não for revisado está válido. A questão é  
410 que nós temos uma infinidade de gravames. Eu até questionei os colegas da Coordenação de  
411 Informações com relação gravames de polígonos, que são áreas verdes e equipamentos  
412 comunitários. Nós temos mais de 2800 no Município, fora as milhares de vias, de logradouros.  
413 Então, nós teremos que ter um monitoramento, que, infelizmente, a gente não conseguiu  
414 implementar com o plano. Então, agora a ideia é que a gente tenha mais forte isso, que a gente  
415 possa fazer uma análise mais macro, mas a análise pontual vai sendo feita assim, conforme a

416 gente identifica que necessita de alguma revisão ou atualização, ou mediante requerimento  
417 também dos interessados. **Patrícia da Silva Tschoepke (Titular), Secretária de Meio**  
418 **Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade – SMAMUS:** Eu acho que foi muito bem  
419 pontuado. Acho que foi muito bem pontuado o que a Catiane colocou. Eu só queria registrar,  
420 considerando essa infinidade de áreas, como ela bem pontuou, é um trabalho complexo, não  
421 tem como atribuir uma validade para um gravame. A gente tem gravames aí de mais de 50  
422 anos, por exemplo, as Perimetrais. Então, existem gravames que são simples de serem  
423 revisados, agora, existem gravames que nem esses que elas pontuaram, do Arroio Passo  
424 Fundo, por exemplo, que tem uma complexidade tanto na questão ambiental, quanto na  
425 questão da conexão em relação às Perimetrais. Então, tem que ter um estudo mais complexo  
426 mesmo, que são os indicativos que a gente pensa em trabalhar na questão da revisão do Plano  
427 Diretor. Mesmo a própria revisão do Plano Diretor não vai executar essas alterações, vai dar  
428 as indicações e esse trabalho tem que ter uma equipe fazendo esse trabalho formiguinha por  
429 território. Isso tem sido feito ali, esse levantamento, tanto a equipe da UEU, que faz os  
430 levantamentos por demanda, quanto a equipe da SEGIL, que também identifica questões e  
431 demanda essas alterações de gravame. Sempre quando se identifica, sempre que tem algum  
432 requerente ou que identifica alguma coisa que não tem uma pertinência hoje, por exemplo, a  
433 gente vê pela Primeira Perimetral passando em cima da UFRGS, é o exemplo mais clássico, a  
434 gente tem que ir sanando essas questões. Já falando da UFRGS e do Centro Histórico, a gente  
435 já colocou no indicativo da lei que deve se revisar os gravames, considerando o critério da  
436 manutenção da situação existente. Então, a gente vai ter, o primeiro trabalho formiguinha vai  
437 acabar sendo nesse território. Muito boa a pergunta, Zago. **Antônio Carlos Zago (2º**  
438 **Suplente), Sindicato das Indústrias da Construção Civil – SINDUSCON:** Catiane, é  
439 exatamente isso, é o Art. 165 que trata disso. Quando fala em revisar os gravames, talvez não  
440 seja exatamente a questão de revalidá-los. Tem coisas antiquíssimas que não têm mais sentido  
441 permanecerem gravadas e que sempre é uma burocracia a mais quando tu vais empreender, é  
442 sempre uma dificuldade a mais. E o proprietário que tem alguma coisa, um gravame na sua  
443 área, ele está ali, está na matrícula dele, as coisas ficam mais restritas. E acho assim, se nós  
444 formos fazer um estudo dos gravames, e é bom, então, essa notícia de que vocês vão estar  
445 atualizando isso durante a reavaliação do Plano Diretor, isso é bastante importante. Eu acho  
446 que nós vamos tirar muita coisa que está gravado em Porto Alegre, que está gravada  
447 desnecessariamente ou que perdeu o sentido de ter esse gravame. Era isso, obrigado pelo

448 esclarecimento. **Germano Bremm, Secretário Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e**  
449 **Sustentabilidade – SMAMUS:** Sim, bem contributiva a tua fala nesse sentido, agora com a  
450 revisão do Plano Diretor, enfim, vindo esses quadros técnicos qualificados que nos ajudam  
451 nesse estudo, porque realmente é bastante coisa, tem um histórico aí no tempo. Realmente,  
452 gera uma insegurança, não tem porque permanecerem, os gravames ficam na DM e gera um  
453 território de insegurança se a gente, eventualmente, tem essa condição de fazer antes,  
454 previamente, né, já ter de fato gravado. Efetivamente, está dentro do nosso planejamento, seria  
455 muito mais positivo para a cidade. Eu acho que é isso, então, pessoal. Nesse sentido, vamos  
456 encerrando o nosso encontro de hoje, agradecendo a oportunidade. Um pouquinho antecipado,  
457 em respeito às solicitações que tivemos nos dias anteriores de explicação com relação aos  
458 gravames. Um abraço a todos. Uma boa e excelente noite, um maravilhoso feriado.  
459 Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião da Plenária do Conselho Municipal de  
460 Desenvolvimento Urbano e Ambiental – CMDUA, às 19h10min, da qual foi lavrada a presente ata por  
461 mim, Patrícia Costa Ribeiro, sob o Registro nº 225257/2003 – FEPLAM, prevalecendo o princípio da  
462 presunção de veracidade.

Ata aprovada na sessão CMDUA de 25/10/2022, por maioria.

Link YouTube da sessão: <https://youtu.be/nSB9krVhufY>

**Favoráveis:** DEMHAB, EPTC, GP, SMAMUS, SMDET, SMOI, ABES, CAU-RS, IAB-RS, SAERGS, SENGE, SINDUSCON, SOCECON, RGP2, RGP3, RGP5, RGP6, RGP8, OP;

**Abstenções:** ACESSO, AREA, RGP4.

**Contrários:** -