

**CONCIDADE**  
**CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE**  
**-NOVO HAMBURGO/RS-**  
**ATA DA REUNIÃO Nº 09/2021**

Às 18 horas e 19 minutos do dia 04 de outubro de 2021, reuniram-se na sala de eventos da Casa de Cultura Dalilla Sperb, a Secretária Roberta Gomes de Oliveira, presidente deste Conselho, André Felipe Brenner, Marcelo Silveira Zilles, Andrea Pavani, Eliseu Raimundo, Deivid Schu Schilling Dias, Cinara de Araujo Vila, Nelza Nair dos Reis, Valnei Rodrigues, Jair Alves de Moraes, Giovane Barbosa de Souza, Volnei Ferrari, José Antônio F.V.S. Pezzi, Eduardo Henrique Schaeffer, Paulo André Killing, Carlos Eduardo Braun, Marcia Hennemann, Jéssica Vanessa Van Enck, o convidado Ruy Noronha e Rafael Daudt, para darem continuidade à discussão sobre o Projeto de Lei Complementar que altera o PDUA iniciada na reunião anterior e assuntos gerais. A presidente do conselho Roberta Gomes de Oliveira, após conferir o quórum mínimo, abriu o encontro agradecendo a presença de todos. Informou que, pelo curto espaço de tempo entre esta e a reunião anterior, ainda não havia sido enviada a minuta da ata para avaliação dos conselheiros – o que será feito na semana seguinte. Sobre a permissão de uso do fundo do Conselho para provimento de licenças de AutoCad, Roberta informou que a Procuradoria Geral do Município devolveu a decisão para o Conselho. Informou também que a Secretaria da Fazenda foi novamente consultada e que realmente não há reserva financeira para este pagamento. Dirigindo-se aos representantes da PGM e da OAB, Roberta solicitou nova análise em busca de algum caminho legal para usar a reserva do Município para esta compra. Roberta convidou o Sr. Ruy Noronha, representante do Gabinete da Prefeita para reapresentar o Projeto de Lei, o que foi feito através de projeção de imagens e comparações com a legislação vigente. Com argumento de adequação às alterações do Código Civil, o Sr. Ruy falou sobre a proposta de legislação para condomínios de lotes que ainda é inexistente em nossa cidade. A apresentação suscitou questionamentos e comentários de alguns conselheiros sobre contradições no texto do projeto, em especial na alteração dos art.57 A e 67 que desobrigam os condomínios a atenderem os anexos do PDUA, onde está o cerne de todo o planejamento urbano vigente no município. André Brenner, Nelza dos Reis e Carlos Eduardo Braun observaram que alguns regramentos urbanísticos propostos para condomínios de lotes no PL se opõem aos de condomínios de unidades já regradados atualmente, gerando contradições e dúvidas. Sobre a inexistência de limite de tamanho proposto, reforçaram a necessidade de permeabilidade na malha urbana e no fluxo de trânsito de pessoas e veículos que se perderiam com a nova lei. Ruy Noronha ouviu os comentários e sugeriu que a PL fosse aprovada pelo Conselho no formato apresentado, mesmo com ressalvas. Argumentando urgência da pauta, há mais de dois anos em discussão, dificultando investimentos imobiliários, também propôs rever o texto para reenaminhamento. Cinara de Araujo Vila solicitou a palavra e fez um rápido paralelo entre o Código Civil, a Lei de Parcelamento de Solo e o Plano Diretor, reforçando que o Código Civil manda respeitar a legislação urbanística. Comentários simultâneos e sobrepostos de várias vozes apontaram para um posicionamento não unânime entre os conselheiros. Cinara retomou a palavra e resgatou a pauta recorrente deste grupo: a necessidade de definição do que queremos para nossa cidade: “condomínios fechados e isolados que não precisam

**CONCIDADE**  
**CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE**  
**-NOVO HAMBURGO/RS-**  
**ATA DA REUNIÃO Nº 09/2021**

seguir regramentos ou queremos condomínios que sigam regramentos específicos, mantendo um planejamento urbano”. Valnei Rodrigues lembrou do Estatuto da Cidade e das funções sociais da propriedade e da própria cidade. Roberta questionou o procedimento legal do Conselho com relação à proposta e Cinara afirmou que ele deve se manifestar e dar prosseguimento. Diante de diferentes opiniões entre os conselheiros e a dificuldade de encontrar um consenso, Roberta sugeriu que cada conselheiro se manifestasse e que as opiniões fossem registradas nesta ata, formatando a manifestação deste Conselho no processo de análise do PL, que será encaminhado à Procuradoria. Giovane Barbosa de Souza afirmou a necessidade de melhoria nos processos e, sobre as formas de doações obrigatórias dos parcelamentos de solo, reclamou que dependem da pré aprovação da Prefeitura. Concordou com a implantação de condomínios de lotes e não de unidades e, com relação aos regramentos internos, concorda que cada um possa ter o direito de viver como quiser. Jéssica Van Enck questionou se ficaria mantida a isenção da aplicabilidade obrigatória para condomínios com até dois lotes, o que foi confirmado por Nelza que citou já estar assim na legislação estadual. Nelza ressaltou que há divergências da proposta com a legislação estadual e que a definição de tamanho de quadras é bastante discutível, mas não regerar é contraditório no planejamento urbano. Volnei Ferrari disse que o regramento atual é muito engessado e precisa ser realmente revisto. Afirmou não ser contra os regramentos, mas apoia dar oportunidades a novos empreendimentos. Reclamou ainda dos órgãos estaduais e federais como Metroplan, Fepam, Iphan, Iphae por exemplo, argumentando que o município deveria ter mais autonomia. Eliseu Raimundo solicitou especial atenção aos limites de tamanhos de condomínios e os impactos no entorno dos condomínios. Considerando que hoje, com os limites existentes, já se criam grandes problemas na sua Diretoria de Trânsito, Eliseu acredita que condomínios fechados maiores poderão dificultar ainda mais a malha viária e a segurança. Paulo André Killing se manifestou contra a limitação de tamanho de quadras como consta no Plano Diretor atual argumentando que hoje há grandes vazios urbanos aos quais todos estamos já acostumados e não seria problema que estes fossem cercados sob forma de condomínio mantendo a inacessibilidade que já existe. Sugeriu que a malha urbana existente está conformada e não há necessidade de abertura de novas vias. Nelza dos Reis lembrou casos de duas vias públicas planejadas há décadas, mas abertas apenas recentemente, onde a comunidade nem mais considerava a possibilidade e viu com satisfação a evolução urbana após suas aberturas. Eduardo Henrique Schaeffer sugeriu revisão do texto do projeto de lei e suas contradições, incitou que a Zona Rural de Lomba Grande deve ficar fora do regramento geral e concordou de uma forma geral com a proposta da lei. Andrea Pavani demonstrou preocupação com a possibilidade da criação de uma lei com lacunas e nem todas as definições necessárias. Comentando casos da sua Secretaria de Cultura com algumas leis vagas e imprecisas que fazem a municipalidade perder a força de gestão. Reforçando o pensamento, lembrou que “não ter regra clara acaba sendo um tipo de favorecimento” – o que deve ser evitado pois o interesse da comunidade deve ser

**CONCIDADE**  
**CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE**  
**-NOVO HAMBURGO/RS-**  
ATA DA REUNIÃO Nº 09/2021

sempre maior do que o interesse do indivíduo. Jair Alves de Moraes disse concordar com Eliseu sobre o olhar para a malha urbana e com os posicionamentos da Cinara e do Giovane. Marcia Hennemann reforçou a posição de Andrea de que o interesse de alguns não deve ser maior que o de todos e o olhar sobre a cidade deve ser a longo prazo e não apenas para o momento atual. Carlos Eduardo Braun citou a necessidade de revisão do texto da lei, em especial sobre a aplicabilidade dos atuais anexos do PDUA, a necessidade do atual PDUA e de se evitar a possibilidade de criação de funis ou vazios urbanos. André Brenner manifestou-se contrário ao projeto de lei, reforçou que o Código Civil e a legislação urbanística são distintos. Disse achar o momento desta discussão inoportuno considerando a proximidade da revisão do PDUA e que é responsabilidade do Conselho defender o interesse do bem comum. Roberta reforçou a necessidade da revisão do Plano Diretor atual, que está em fase de licitação. Se posicionou favorável à revisão dos tamanhos mínimos de quadras, mas contrária à falta de limites; lembrou da existência do Plano de Mobilidade Urbana que deve ser harmônico com as demais legislações; entende que deve haver regramentos para um melhor planejamento, que a doação de 10% de área poderia ser feita de outras formas como pecuniárias por exemplo; e que o acompanhamento de avaliações feitas pela Metroplan muitas vezes divergentes das municipais a leva a temer que o PL possa esbarrar em outras instâncias. Convidado a se manifestar mais uma vez, Ruy Noronha agradeceu a nada mais falou. Roberta agradeceu a participação de todos, encerrando a reunião às 20:30hrs. Nada mais havendo a tratar, eu, Rafael Daudt, que secretariei a reunião, lavro e assino a presente ata com a presidente do Conselho, Sra. Roberta Gomes de Oliveira.



Rafael Daudt  
Secretário



Roberta Gomes de Oliveira  
Presidente