

| | | | |
|---|--|----------|------------------|
|  | CÂMARA DE VEREADORES Gramado | RQ - 025 | Data: 19/10/2010 |
| | | | Revisão: 001 |
| | | | Página 1 de 13 |
| Ata de Sessão | | | |

Plenário JULIO FLORIANO PETERSEN
- XV Legislatura -

FL. Nº: 41

Ata nº 09/2019 da Audiência Pública sobre o PLO 04/2019, realizada no dia 09 de julho de 2019, no Plenário Júlio Floriano Petersen da Câmara de Vereadores.

Ata nº 09/2019 da Audiência Pública sobre o PLO 04/2019, realizada no dia 09 de julho de 2019, no Plenário Júlio Floriano Petersen da Câmara de Vereadores, que institui a Operação Urbana Consorciada Vila Suíça, presidida pelo Vereador **Prof. Daniel** pela Bancada do Partido dos Trabalhadores, Presidente da **Comissão de infraestrutura, turismo, desenvolvimento e bem-estar social**, vice presidente vereadora **Manu da Costa** pela Bancada do PRB, membro da Comissão vereador **Volnei da Saúde** pela bancada do PP. Estiveram presentes nesta audiência os vereadores **Dr. Ubiratã, Luia Barbacovi, Rafael Ronsoni e Rosi Ecker Schmitt** pela Bancada Progressista e o vereador **Everton Michaelsen e Renan Sartori** pela Bancada do MDB. Presidente da Comissão saúda as autoridades presentes, secretários, servidores e toda comunidade, e invocando a proteção de Deus declara aberto os trabalhos desta Audiência Pública da Comissão de infraestrutura, turismo, desenvolvimento e bem estra social, convidou para compor a Mesa a Secretária de Planejamento e Urbanismo **Carmem Piazzzi**, a Secretária de Meio Ambiente **Cristiane Bandeira**, representando a Família Brody advogado **Bruno Irion Coletto**, representando a Incorporadora Kara José o advogado **César Santolim**. Na sequência explicou aos presentes que nesta audiência pública trataremos sobre o **Projeto de Lei 04/2019** do Poder Executivo, que institui a Operação Urbana Consorciada Vila Suíça, e dá outras providências. Para um melhor entendimento passaremos a palavra a Secretária de Meio Ambiente Cristiane Bandeira do Poder Executivo, para explicar esse Projeto de Lei a todos os presentes. Após outros membros que fazem parte da Mesa também se manifestarão. Após teremos a manifestação da comunidade, que terá cinco minutos para falar, que deverá solicitar o microfone e se identificar porque a audiência é gravada. Em seguida será a vez dos vereadores proferirem seus pronunciamentos também por cinco minutos obedecendo a seguinte ordem. Vereadores titulares da comissão, demais vereadores, e ao final o relator da comissão. Encerrando a audiência a Câmara permanecerá a disposição para recebimento de sugestões da comunidade pelo prazo de setenta e duas horas, que devem ser enviados ao email georgia@gramado.rs.leg.br, que serão enviados para análise do relator da proposta. Eu gostaria também de fazer uma consideração que julgo importante, essa Audiência foi chamada na quinta feira pela Comissão Temática e foi divulgada como manda o Regimento Interno, pelo Presidente da Casa. Então estamos usando o artigo sessenta que diz: "Para proposição que trata de matéria de grande repercussão, a Comissão responsável pela análise de seu impacto social deverá realizar audiência pública para debater com a comunidade." O Presidente da Comissão definirá com o Presidente da Câmara a logística, o local, a data, e a ampla divulgação da audiência pública de que se trata este artigo. Após a divulgação e publicação do edital, a proposição de objeto da audiência com sua justificativa permanecerá a disposição para acesso público no site da Câmara Municipal, pelo prazo de setenta e duas horas. Importante esclarecer, existe uma dúvida de parte das pessoas inclusive presente, da validade desta audiência pública, ela é válida, está se usando sim do Regimento Interno, então daremos início ouvindo primeiro a Secretária de Meio Ambiente **Cristiane Bandeira**: "Boa noite Presidente da Comissão Prof. Daniel, Presidente da Câmara Rafael Ronsoni, demais vereadores, meus colegas, Presidente do Condema Vitor, a Imprensa e demais presentes. Estamos aqui para mais uma noite de discussões, e apresentação da ideia do Projeto de Lei 04/2019 do Poder Executivo da Operação Consorciada Vila Suíça. A ideia da apresentação foi no sentido de dar a todos vocês transparência, mostrar que todo o processo de discussão desde um protocolo de intenções, até a redação do Projeto de Lei, depois as discussões referentes a emenda ao Projeto de Lei, elas tiveram ampla participação dos Conselhos, tanto do Conselho do Plano Diretor quanto ao Conselho do Meio Ambiente. Além disso, todas as discussões e contribuições que nós recebemos ao longo da construção desse material, elas estão devidamente compiladas num processo que formatou então a operação consorciada denominada Vila Suíça. Bom para que todos possam ter, eu acho muito importante sempre, quando se discute um Projeto de Lei na complexidade como é este, é importante que todos tenham acesso a informação e principalmente ao contexto. Porque se chegou hoje nesse Projeto de Lei e nessa ideia de se fazer uma operação consorciada Vila Suíça. Como vocês sabem a região da Vila Suíça vem sendo alvo de discussões desde 2013, nós temos e aqui eu coloco o inquérito civil aonde é feito o acompanhamento dessa região e porque isso aconteceu. O loteamento Vila Suíça já consolidado, desmembrado. lotes individualizados pelo menos desde setenta e quatro, partindo dali foram feitas algumas infraestruturas para questões de loteamento e resultou em danos ao meio ambiente. Disto nasceu o inquérito civil em 2014 conduzido pelo Ministério Público, e lá houveram algumas obrigações destinadas a empresa que executou a pavimentação, a Pavicon e ao município de Gramado. Então pelo menos desde 2014 existe as discussões em relação a Vila Suíça e como se deu o loteamento Vila Suíça. Por ser um loteamento antigo e suas razões, ele não previu a sua concepção a questão do esgotamento sanitário. Resultado, há uma obrigação de fazer no município que diz, que nenhum dono de lote, proprietário poderá reformar, ampliar ou construir nesses lotes até que o município de Gramado execute toda a rede de esgoto no bairro Vila Suíça, e porque executar a rede de esgoto. Quando tu planeja um loteamento dentro das questões ambientais, tu tem também que destinar uma atenção pra questão de infraestrutura destinada ao esgotamento sanitário. Hoje então lá, existe um sistema fossa, filtro e sumidouro, que pela política nacional de saneamento municipal não é o método mais eficiente pra se tratar o esgoto. Além disso, Gramado todos sabem tem notado e buscado cada vez mais melhorias na rede de esgoto. À partir de 2014 houve essa obrigação que ficou a cargo do município, então todas as matrículas desses imóveis foram agravadas com essa impossibilidade. Aqueles moradores que não haviam construído, ou construíram em parte, eles tiveram que paralisar e não podem fazer nenhum tipo de intervenção nessas áreas. Quando nós começamos as discussões, principalmente no Condema, mas aonde está a obrigação, a obrigação tá lá na cláusula quinta do Tac, que fala em relação a obrigação e a restrição do uso das propriedades. Então desde 2004 existe não só o déficit da rede de esgoto, mas também uma restrição ao direito de propriedade dos moradores da Vila Suíça, porque lá não pode edificar. Olhando os inquéritos e todo histórico do processo, em 2015 houve a primeira proposta de protocolo de intenções, pra tentar solucionar o problema de restrição da propriedade e de esgotamento sanitário. Depois disso em 2016, a condução do inquérito civil, todas as discussões que eram feitas no Ministério Público com as Tac's envolvidas no inquérito, foram submetidas a avaliação do Centro Operacional de Meio Ambiente, e do Centro de Apoio e Urbanístico do Ministério Público em Porto Alegre, aonde no primeiro momento eles disseram o que, que uma solução o instrumento adequado pra regular e solucionar esse passivo da Vila Suíça, seria no formato de uma Operação Consorciada, e partindo dali as discussões foram avançando, no sentido de se trazer uma solução efetivamente viável pra Vila Suíça, o efetivamente viável é o que, é algo que contemple os moradores que hoje lá residem, mas também aqueles que possuem suas áreas, mas não podem usufruir das mesmas. A partir daí então, a Secretaria de Meio Ambiente tem lá seu processo, mas eu trouxe aqui, onde nós colocamos todos os pareceres e avaliações. E vou dizer quem ao longo de mais de um ano de trabalho, a Secretaria já elaborou três pareceres técnicos, e uma informação técnica, além de vistorias a campo, bem como para o protocolo de intenções que é o instrumento anterior ao PL, nós exigimos também a elaboração de um diagnóstico ambiental da área, e por

| | | | |
|---|--|-----------------|------------------|
|  <p>A casa e a voz dos gramadenses</p> | <p>CÂMARA DE VEREADORES</p> <p>Gramado</p> | <p>RQ - 025</p> | Data: 19/10/2010 |
| | | | Revisão: 001 |
| | | | Página 2 de 13 |
| <p>Ata de Sessão</p> | | | |

Plenário JULIO FLORIANO PETERSEN
- XV Legislatura -

FL. Nº: 42

que. Porque lá nessa região é uma região que possui fragmentos, cursos d'água que já forma encaminhados pelo loteamento, mas a gente precisa saber o que lá de fato existe em cada lote, e como se operacionalizar uma urbanização agora desta região. Houveram então os diagnóstico e se passou um outro momento que era a discussão de como colocar tudo isso que está lá no protocolo de intenções com vários pareceres, num formato de projeto de lei e principalmente atendendo aos requisitos que o estatuto da cidade nos dá quando tu quer executar ou fazer uma operação urbana consorciada. E aí um ponto importante que eu coloco aqui e que no Condema a gente vem debatendo, a gente não pode olhar apenas o inquérito Vila Suíça, a falta de rede de esgoto da Vila Suíça, não, a gente tem que ter uma visão macro daquela região, e como é que a gente pode observar. É através do que até hoje, desde 2003, a comunidade veio construindo lá junto com o Ministério Público, e não foram poucas as propostas. Nós temos lá em 2003 um projeto de operação urbana consorciada Parque das Orquídeas que até hoje se encontra em discussão no Ministério Público com o executivo, depois foi proposto uma operação urbana consorciada no Morro, onde pegaria o Parque Knor, Vila Suíça e Belvedere, não foi viável, depois tivemos uma discussão, estas discussões que eu falo são com a participação dos Conselhos que representam os vários setores da sociedade. Fizemos lá a Operação Urbana Consorciada Vila Suíça e Parque das Orquídeas, essa foi desmembrada, e aí hoje temos a alteração Consorciada Vila Suíça, e ela de desmembrou da área que era destinada ao Gramado Parks, que teve uma Lei especial, por que que houve esse desmembramento, porque são áreas com caracterizações diferenciadas. A área das Gramado Parks possui uma riqueza ambiental, um valor ambiental muito significativo que ela não sofreu nenhum dano. Então tu tens uma outra forma de reger a troca do índice diferente da Vila Suíça que é um loteamento de setenta e quatro desmembrado, lotes individualizados, consolidado e com um dano ambiental. Então, a gente tem que dar tratamentos diferenciados pra essas frações. Um pouco das discussões que tivemos nos Conselhos, tanto no Plano Diretor quanto no Condema, por que uma Operação Urbana Consorciada. Porque do nosso entendimento, discussão técnico e jurídico este é um instrumento urbanístico previsto no estatuto da cidade, que englobaria a solução efetiva para o Bairro Vila Suíça, porque nós estaríamos contemplando os requisitos lá do artigo 32 do estatuto da cidade, aonde nós vamos permitir. Existe uma parceria público privado aonde tanto o setor público e privado tem obrigações, tem participações, tem ações a serem desenvolvidas, assim como um dos principais objetivos desse instrumento é o que, é ordenar o pleno desenvolvimento da função da cidade e da propriedade urbana. Então quando tu tens uma área impactada, e que lá precisa de um projeto de valorização ambiental, de ordenamento de ocupação de forma a atender a função daquele bairro dentro do município, nós podemos fazer uma operação consorciada, aonde esta operação consorciada está baseada no que, no outro instrumento urbanístico que é o Plano Diretor. E por que que uma casa com a outra, porque a Operação Urbana Consorciada conforme a previsão das Lei, ela te permite que tu faça intervenções, usos diferenciados numa área delimitada pra aquela operação. E aonde tu vai tirar esses usos, no Plano Diretor que é um instrumento que regra o uso conforme seus zoneamento. Além disso o que que acontece como operação consorciada, ela te viabiliza a valorização ambiental, a questão da valorização urbanística, e obriga o interessado a dar contra partidas para que isso se efetive. Existe também um adas finalidades que é minimizar dentro desse plano da operação consorciada que está no Projeto de Lei que é um dos requisitos, tu define a área e tu tens um plano de operação, lá ele serve pra poder fazer interlocução dessas intervenções das medidas, e principalmente minimizar as carências de infraestrutura de uma determinada região que precisa dessa valorização. Depois de todas essas discussões e dessa compreensão de que a regra pode ser definida de forma diferente pro uso e ocupação do solo, então nós passamos a questão do Projeto de Lei em si. Pegamos então, e depois o Bruno vai explicar bem melhor, até porque essa não é a minha área, se verificou o que que hoje o zoneamento permite na região da Vila Suíça, está dentro de um ZR1 que após o Bruno vai esclarecer o que é este ZR1. Aqui numa primeira proposta inicial, se definiu qual é a área de abrangência da operação consorciada, então nós temos uma ideia do que que seriam as áreas, os lotes onde teriam esses requisitos urbanísticos alterados, e receberiam os índices, e também as áreas que passariam a integrar o Parque das Orquídeas. Bom depois disso foi formulado, e importante destacar o Projeto de Lei inicial ele foi deliberado e avaliado pelo Condema em janeiro deste ano, foi deliberado também pelo Conselho do Plano Diretor, veio aqui para a Câmara, tivemos algumas conversas, recebemos pedidos de informações, e nesse meio tempo a parte interessada apresentou propostas de melhorias, com base naquilo que a gente ouviu dos vereadores, e com base também do que a gente ouviu nas reuniões do Condema. Então a proposta em si foi alterada, do ponto de vista ambiental nós continuamos olhando com bons olhos, até porque uma das alterações significativas é colocar um valor mínimo de investimento no Parque, não mais deixar aberto então se tudo der certo e a operação consorciada sair, vai ser destinado no mínimo R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais). Então, desde que nós recebemos a proposta, esta foi discutida novamente na Câmara técnica do Condema, foi discutida também na reunião ordinária, e aqui também uma situação bem importante, como o apelo da comunidade me ser ouvia era muito grande, nós fizemos uma reunião conjunto, nós reunimos o Conselho do Plano Diretor e o Condema, e ouvimos as duas partes. Porque esse é o nosso papel, ouvir aqueles que são favoráveis a operação consorciada e aqueles que são contrários a operação consorciada, porque ambos tem motivações diferenciadas, mas existe a motivação. Eles foram escutados, algumas situações foram ponderadas, e isto demonstra o que, que o processo de participação foi executado nos Conselhos, e principalmente o que a gente buscou deixar bem claro, que toda avaliação desse Projeto de Lei é baseado em uma técnica imparcial e dentro daquilo que o estatuto da cidade me permite fazer. Então a ideia desse PL é chegar a um meio termo, que atendam aqueles que são contrários, e aqueles que são favoráveis, porque agradar a um lado só acredito que não vai ser viável, até não seria a ideia da Lei. Então depois de algumas reuniões nós fizemos a deliberação, o Condema deliberou e novamente encaminhou a emenda ao Projeto de Lei. Lá restou uma discussão em relação a aplicação do artigo 40 parágrafo 8º do Plano Diretor, que diz respeito a questão da transferência do direito de construir, principalmente quando existem áreas que já foram consolidadas e desmembradas, se vai incidir ou não o calculo das áreas de preservação permanente, e nesse ponto o Condema teve uma votação de 6 x 4, de que eles não foram contrários e emenda do Projeto de Lei, o que o Condema divergiu era se o artigo 40 parágrafo 8º deveria ser aplicado conforme requerimento de alteração ao PL. O Condema entendeu que não deveria ser aplicado, e o que que isso resultou, a Secretaria de Meio Ambiente entendeu que sim, que o artigo 40 deve ser aplicado, porque ali nós temos um loteamento consolidado e eu não tenho como divergir da regra do Plano Diretor dentro da operação consorciada. Depois disso, alguns moradores procuraram o Ministério Público aonde houve uma manifestação no inquérito, dizendo que a interpretação jurídica é de aplicação do artigo 40ª emenda do PL. Aqui eu fiz um quadro bem simples, do que que era o texto original e do que que o Meio Ambiente avaliou em relação a emenda ao Projeto. Em termos de área, a área permanece a mesma a ser agregada ao Parque das Orquídeas, em relação as glebas o Bruno vai explicar melhor a questão dos requisitos urbanísticos. Um dos pontos importantes e esse foi uma das manifestações nas reuniões dos Conselhos, era a exclusão do estacionamento para o Parque, o estacionamento foi excluído mas os lotes permanecem destinados ao município, mas o estacionamento não vai mais ser executado. Houve também um pedido e foi atendido de exclusão da ação de pagamento que dentro do protocolo do PL havia uma discussão de uma dívida tributária, que se entendeu que não era um instrumento correto, e foi excluído. Em relação a contra partida de 2% então ficou a garantia de uma contra partida mínima de R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais). Bom, o assunto é extenso, técnico, nos demandou uma atenção muito grande, e estou a disposição depois as perguntas". Presidente da Comissão Vereador Prof. Daniel passou a palavra ao Advogado **Bruno Coletto**: "Boa noite a todos, Prof. Daniel que preside esta Sessão, Rafael Ronsoni Presidente desta Casa, demais vereadores, demais integrante

| | | | |
|---|--|-----------------|------------------|
|  <p>A casa e a voz dos gramadenses</p> | <p>CÂMARA DE VEREADORES</p> <p>Gramado</p> | <p>RQ - 025</p> | Data: 19/10/2010 |
| | | | Revisão: 001 |
| | | | Página 3 de 13 |
| <p>Ata de Sessão</p> | | | |

Plenário JULIO FLORIANO PETERSEN
- XV Legislatura -

FL. Nº: 43

das Mesa representando o Poder Executivo, presentes aqui e proprietários da Vila Suíça, demais integrantes dos Conselhos, Prof. César Santolim que nos honra com sua presença, representando o empreendedor, demonstrando que esse Projeto tem seriedade, o Prof. César é coordenador do Programa de Pós Graduação do Direito da Urgs, um dos principais programas de Direito do país, além de ser advogado foi membro do Tribunal de Contas, então é alguém que conhece extensamente a área do Direito Público e da atuação da legislação urbanística do nosso país. Está aqui representando o empreendedor, aquele que tem a intensão de fazer o empreendimento previsto aqui, enquanto que eu estou representando os proprietários da área a Família Brody como está colocada aqui no Protocolo de Intenções e na documentação como um todo. Reiterando as palavras da Secretária Cristiane, gostaria de dizer temos trabalhado nesse assunto a mais ou menos dois anos, conhecemos o histórico que foi colocado aqui, não só desta Operação como de outras Operações que aconteceram e foram propostas pelo município, sabemos que existe uma manifestação de moradores da Vila Suíça, e a gente tentou nesses últimos seis meses ouvir, ponderar, buscar soluções intermediárias, sempre estivemos abertos a alterações, visitei a casa de alguns, alguns estavam presentes naquela oportunidade, fui mais de uma vez nos Conselhos representando a Família, sempre me colocando a disposição para viabilizar uma solução para essa questão. Mas enfim, este material que eu vou apresentar a vocês, foi elaborado pela Ecovalor, foi quem fez estes estudos técnicos que embasaram as nossas propostas, foi mais ou menos a versão apresentada no Conselho do Plano Diretor que foi a última reunião que tratou desse assunto, então algumas questões são repetidas, vou passar mais rápido, outras eu vou me ater mais e depois permaneço a disposição caso haja algum esclarecimento necessário. O nosso objetivo com esta apresentação e um dos questionamentos que aconteceram nesses três ou quatro meses, foi uma certa obscuridade ou dubiedade de alguns itens, e com essa apresentação a gente tentou deixar tudo preto no branco, de modo transparente, muito objetivo e muito claro que está sendo feito aqui. Desde já eu coloco o mesmo que coloquei no Plano Diretor na reunião em que eu estava presente. Se há alguma dúvida da interpretação correta dos dispositivos desse Projeto de Lei, que faça esclarecimentos agora, pra que essa Lei não tenha dúvida de interpretação lá na frente. Tudo o que os empreendedores nesse país mais querem e as pessoas nesse país mais querem é segurança jurídica, então se nós pudermos esclarecer ao máximo esse Projeto, tanto melhor pra todos. O loteamento como já dito foi aprovado em setenta e quatro, num período em que a legislação era completamente diferente, as práticas totalmente diferentes, mas a verdade é que ele é consolidado com matrículas desde setenta e quatro, é um dos loteamentos mais antigos de Gramado. Muitos lotes, como é comum em loteamentos antigos na cidade, estão ou tem Apps que originalmente não haviam sido identificadas, porque o licenciamento da época não exigia porque a regra era diferente, e existem matrículas e esses proprietários pagam seus impostos regularmente, tem uma expectativa dada pelo poder público que aquele é um lote viável, e quando chega na hora de utilizar não conseguem utilizar. Então, boa parte da nossa discussão aqui é em torno de uma regra do Plano Diretor que prevê como mitigar prejuízos dos particulares quando isso acontece, que é o tal do artigo 40 parágrafo 8º do Plano Diretor. Nós vamos falar dele mais pra frente. A questão é que essa situação é comum, não é a primeira vez que isso é aplicado, via de regra nem precisaria de uma Lei específica porque já está previsto na Lei a aplicação desse dispositivo, ela só tá aqui porque faz parte de um conjunto maior. Foi falado também a questão do Ministério Público, em 2014 o município utilizando verbas federais melhorou a infra estrutura do loteamento, ou seja, recentemente um investimento considerável por parte do poder público para que aquela área fosse mais impactada do que já é, ou seja, elevando a estrutura final, é um loteamento praticamente no centro da cidade por mais que ele tenha uma certa distancia da Borges de Medeiros ele é numa região central do município, e neste momento, nesta obra que o município estava executando lá em 2014, houve um dano ambiental, o Ministério Público dentro da sua atuação entreviu, fez este acordo que foi referido aqui, no qual o município se comprometeu a não autorizar ou emitir licenças de construção, reforma, ou ampliação em todo loteamento Vila Suíça até que fosse construída uma rede coletora de esgoto no local. Essa situação já perdura a cinco anos, e neste período o município não deixou de cobrar os impostos, apesar da dificuldade de uso dessa propriedade especialmente por parte daqueles, eu vejo alguns presentes aqui que tem lotes lá, querem construir sua casa, estão com projeto pronto, não conseguem terminar e hoje pagam aluguel, então são cinco anos sem uma solução por parte do poder público, e é isso que nós estamos tentando buscar aqui. Então aqui tem a questão do Tac, a Secretária já leu a cláusula, as eu queria destacar o seguinte, as duas principais áreas que estão sendo impactadas por essa operação não estão incluídas nesse Tac, na cláusula ali tem uma nota, já em 2014 quando esse Tac foi feito, que essas duas glebas mais pra frente, que são próximas a Borges de Medeiros existe a rede, já existia a previsão do município que naquela época haveria algum tipo de operação em todo morro, buscando aumentar áreas públicas. Então se colocou já que aquelas duas glebas passariam, essa é a ideia da época, para o zoneamento ZR2 permitindo construções um pouco maiores, mas ainda de caráter residencial que é mais ou menos o que vamos ver aqui. Então de um modo bastante objetivo, as duas principais glebas do pessoal que eu represento, não tem essa restrição em relação a rede de esgoto. Então, via de regra eles não precisariam estar preocupados com a rede, mas enfim. Também um outro aspecto importante do Tac que não foi comentado, ele prevê que a Prefeitura, o município deveria notificar os proprietários para que no prazo de sessenta dias a partir dessa data, providencie junto ao Registro de Imóveis averbação nas respectivas matrículas, dizendo que não será permitido a licença ambiental, alvará de obra, ou outro documento com a mesma finalidade por qualquer Secretarias municipais, para edificações, ampliações ou reformas. Então além de ter a restrição deveria estar averbado a matrícula, na época o município notificou acho que todos os proprietários que estão aqui, alguns fizeram averbação, outros não sei se fizeram, o Poder Público poderia ir lá inclusive cobrar os custos e emolumentos daqueles que não fizeram, mas não sei se o município agiu efetivamente nesse sentido ou não, de todo modo existe a obrigação e claramente isso aqui desvaloriza, tira todo valor comercial dos lotes. O loteamento Vila Suíça então aqui como lindo a área do Parque das Orquídeas, acho que quem tá presente conhece, os usos admitidos hoje como ZR1, aqui a localização, a influência e a localização que o Parque das Orquídeas tem em relação ao Parque dos Pinheiros, uma região mais alta. Então toda questão e a preocupação do Ministério Público com essa área, é porque o dano que acontece aqui, acaba indo assim como outras áreas do município em especial para o Parque dos Pinheiros. Toda questão ambiental, tem algumas fotos, o pessoal da Ecovalor acho que pode posteriormente falar um pouco mais sobre os levantamentos feitos lá, a falta de impermeabilidade do solo que gera os transbordamentos das fossas e sumidouros, causando alguns danos ambientais lá. A questão do descumprimento do Tac por parte daqueles que possuem residência, via de regra estarão impedidos inclusive de reformas, mas a gente sabe que a capacidade de fiscalização do município não é tão grande assim. Então aqueles que tem, acabam fazendo suas reformas, seguindo sua vida, e aqueles que estão com seus lotes trancados não conseguem autorização para construir, ou se quer comercializar seu lote. Aqui também tem um descarte irregulares, provocando alguns danos ambientais ocorrido, outro aspecto que gostaria de destacar, é a sub utilização e aqui vem conectado com o investimento que o Poder Público fez recentemente, de uma área que é consolidada, então o loteamento que é consolidado com asfalto e meio fio, desde a década de setenta, e tem uma utilização baixa. O que que isso gera, além de violar a constituição, porque está violando a função social da propriedade urbana que deveria ser a sua utilização, isso gera uma pressão em áreas onde não existe a infraestrutura, eles não conseguem utilizar as áreas onde tem infraestrutura, e no crescimento da cidade é natural que exista pressão imobiliária em outras regiões da cidade, e aqui nós estamos falando de uma área bem perto do centro. Então a sub utilização gera danos aos proprietários dos lotes, que estão aí a cinco anos impedidos, é bom destacar que a questão tributária foi um dos aspectos que houve alteração aqui, a dívida tributária existente por parte de quarenta lotes, que os interessados tem no loteamento ainda,

| | | | |
|---|--|-----------------|------------------|
|  <p>A casa e a voz dos gramadenses</p> | <p>CÂMARA DE VEREADORES</p> <p>Gramado</p> | <p>RQ - 025</p> | Data: 19/10/2010 |
| | | | Revisão: 001 |
| | | | Página 4 de 13 |
| <p>Ata de Sessão</p> | | | |

Plenário JULIO FLORIANO PETERSEN
- XV Legislatura -

FL. Nº: 44

são todas num período posterior nos últimos cinco anos, então todas em um período no qual já havia restrição de construção e de comercialização, quem é que compra um lote num local que não pode construir, e onde não existe perspectiva de solução, mas o imposto continua sendo cobrado, e nem a desvalorização do imóvel foi descontado, e os proprietários continuam sofrendo a cobrança de seus tributos como se tivessem uma propriedade passiva de uso. Nesse período também é um aspecto, pelo menos dois proprietários de lotes que estão envolvidos na alteração já faleceram, sem poder usufruir da sua propriedade, enfim, acho que sobre isso a subutilização da área é um aspecto importante. O interesse do município é outro aspecto que a gente gostaria de destacar, porque há anos tem tido políticas públicas no sentido de preservar e ampliar as áreas públicas nessa região da cidade, gostaria de destacar que doze mil metros em 2013, a Prefeitura já possuía áreas anteriores, onde o Parque das Orquídeas área em que está em azul, que foi acho se não me engano em 2012, ou talvez um pouco antes em 2010, depois em 2013 por parte dos interessados aqui aquela área cinza mais ao fundo são doze mil metros, e agora recentemente em dezembro teve um Projeto de Lei que passou aqui, que foi a área referida que era da Gramado Parks mais oitenta e cinco mil metros, a área mais amarela ali. São áreas que o município tem incorporado nessa região. A nossa operação aqui e, jogo, tá tratando de quase vinte oito mil metros quadrados que iriam para o Poder Público na operação agregando mais áreas aqui. Eu também coloquei ali uma notícia de 2016, houve já algumas audiências públicas sobre esse assunto, uma delas foi essa de 2016, quando, e por isso que o Tac lá em 2014 já refere que vai ser feito algo na área, que vai ser alterado o zoneamento, porque isso desde 2013, 2014 vem sendo discutido pelo Poder Público. Então a referencia ao Tac também lá também tá comprovada que essa audiência pública ocorreu no Poder Executivo. Enfim, também temos aqui a Lei do interesse do município, vamos colocar um resumo, é uma conjunção de fatores que leva a esta operação. A necessidade de resolver o esgoto é um fator, mas o interesse do município de ampliar áreas é outro fator, a necessidade de solução de um problema reflexo daqueles que tem lotes e estão impedidos de construir é outro fator, a sub utilização da área é outro fator, e ia até colocar aqui o interesse turístico no empreendimento que está sendo proposto também é um fator importante a essa negociação. A operação consorciada nada mais é do que uma espécie de parceria público privada, quando o Poder Público não possui meios de solucionar o problema. Este assunto eu comecei a trabalhar nele quando na Secretaria de Meio Ambiente era a Secretária Rosaura ainda, nós tivemos dificuldades durante um ano de negociações porque ela queria que o Poder Público resolvesse a questão da rede de esgoto. Passou um ano e não se chegou nem perto de se chegar a uma solução, até que ela realmente compreendeu e entendeu que o Poder Público não teria condições de resolver a questão do esgoto, e aí colocou essa obrigação na operação para os empreendedores, daí que nós conseguimos evoluir um pouco mais. O empreendimento que está sendo proposto aqui, vem alinhado com a ideia de sustentabilidade no turismo requintado, algo que não é fracionado, que não é para aluguel de temporada, e desde o começo das negociações foram colocadas pelo Poder Público, que se fosse esse tipo de empreendimento não teria respaldo do Poder Executivo. Então com base nessas orientações que fomos buscar um empreendimento de alto padrão, e este compromisso de que o empreendimento seja de alto padrão, está colocado no Protocolo de Intenções, foi colocado em todos os documentos anexados. Eu vou apresentar três cenários pra vocês, este é o mapa da Vila Suíça, este em rosa é um estudo feito por um profissional da área, tentando aplicar o que a Lei permite hoje, e um dos aspectos que geraram discussões é o seguinte, não pode fazer nada lá porque precisamos preservar a área linda, e é mesmo, é importante pra cidade e não pode construir nada lá, vocês não estão permitindo a construção lá, errado, hoje pode construir, é um loteamento consolidado, o Plano Diretor permite empreendimentos hoteleiros neste zoneamento. Então aqui está mais ou menos um estudo de área do que poderia ser impactado conforme o Plano Diretor hoje. Claro que isso aqui é um estudo, é um esboço, mas é algo que demonstra o quanto poderia ser impactado, das áreas que os interessados possuem. Isso daria a grosso modo em torno de quatrocentas unidades de hospedagem pelo que a Lei permite hoje, claro espalhadas né. O outro cenário, que aí vem o cenário que era o Projeto original que está aqui desde fevereiro ou março quando foi protocolado, prevê muito menos unidades e esta discussão foi feita quando existia um projeto na cidade que falava em novecentos apartamentos hoteleiros, e nós estamos aqui falando de oitenta apartamentos hoteleiros. Então claro, são quatro áreas que seriam impactadas, que receberiam obras, então um outro ponto que teria que ser esclarecido aqui, que a metragem quadrada prevista no projeto não é toda ela num terreno só, são quatro terrenos, são quatro obras diferentes, o que dilui esse impacto um pouco. Então as duas áreas em vermelho, são as duas áreas que receberiam o potencial construtivo, as duas áreas em amarelo receberiam construções menores de caráter residencial, as áreas em verde claro seriam as áreas que não são App, que seriam passadas ao município e a ideia era o tal do estacionamento que foi colocado, e as áreas em verde escuro e tem alguns outros lotes que são as áreas que passariam ao Poder Público. Importante dizer aqui, que os interessados possuem outros lotes passíveis de ocupação aqui, que não estão fazendo parte da operação, foi já um pedido da Prefeitura para tirar alguns lotes que possuem e que poderiam participar e já diminuindo o impacto. Outra coisa que foi negada pela Prefeitura que era o pleito, a operação consorciada prevê que o potencial construtivo pode ser aumentado em 20%, esse era um pleito dos interessados e que a Prefeitura também negou. Então eu estou dizendo isso pra mostrar que não houve uma simples aprovação de uma proposta, esse protocolo de intenções que faz parte do Projeto, ele tem mais de vinte versões, ele tem meses e meses de negociação com a Secretaria de Meio Ambiente, com a Secretaria de Planejamento, com o Poder Público municipal, tentando viabilizar algo que fosse aceitável do ponto de vista da política pública. Aqui o que permite e viabilizaria esse Projeto em perfil diferente do empreendimento, é justamente essa ideia de concentração do potencial construtivo, eu destaco esse levantamento ali onde diz 01, um dos comentários foi, vão construir na encosta, na encosta não vai ter construção, a encosta é área verde do loteamento, número 02 seria toda quadra que é dos empreendedores que passaria para o poder público, tem algumas trilhas, é um esboço, tem ali o desenho onde seria o estacionamento, onde seria uma espécie de sede do Parque, e onde tem os ícones da operação consorciada, onde haveria a intervenção. Esta era a proposta que estava aqui originalmente, depois ela foi alterada, mas também pra dizer que o empreendedor que está aqui hoje representado também, não é uma especulação, não é alguém que tá em mente, é alguém que assinou o documento junto, então faz parte das obrigações aqui colocadas, é o atual operador do Hotel do Frade, tem outras operações, tem experiência na área, tem empreendimentos e parceria com o Instituto que é uma Ong, que faz trabalhos na área ambiental. Então, a gente não tá falando de uma especulação futura, nós estamos falando de um empreendimento em que o empreendedor está participando de toda negociação conjuntamente com os proprietários da área. Aqui pra gente ter uma ideia, do levantamento ambiental que foi comentado pela Secretária mais cedo, feita pela Ecovalor e depois a Prefeitura fez seu diagnóstico também, de onde estão as áreas úmidas e o porque do interesse de preservar mais as áreas ao fundo, e permitir então o impacto mais nas áreas da frente, mais próximas a avenida e onde existe me tese menos interesse ambiental do que nas áreas mais sensíveis, mais ao fundo. Então aqui um breve comparativo, em torno de 80 (oitenta) apartamentos hoteleiros e 120 (cento e vinte) apartamentos residenciais neste empreendimento. Um empreendimento de altíssimo padrão, que a operação viabiliza este tipo de investimento, coisa que se não tiver a operação vai haver um impacto dentro do padrão possível, sem conseguir buscar esse tipo de investimento fora do Estado e inclusive fora do País. Uma coisa que pra mim é bastante relevante, que é o último item colocado ali, hoje o que a Lei permite utilizar, geraria um impacto territorial possível de em torno de quinze mil metros quadrados, quinze mil metros de área podem se impactadas dentro das áreas que ainda fazem parte, que são de propriedade dos interessados. Com a operação se passaria num impacto de no máximo dez mil metros quadrados, então existe uma concentração, mas existe menos impacto territorial

| | | | |
|---|--|-----------------|------------------|
|  <p>A casa e a voz dos gramadenses</p> | <p>CÂMARA DE VEREADORES</p> <p>Gramado</p> | <p>RQ - 025</p> | Data: 19/10/2010 |
| | | | Revisão: 001 |
| | | | Página 5 de 13 |
| <p>Ata de Sessão</p> | | | |

Plenário JULIO FLORIANO PETERSEN
- XV Legislatura -

FL. Nº: 45

consequentemente, em torno de (trinta) 30% a menos, então 30% mais de área verde preservada, essa é a lógica da operação, conservar para preservar mais. E o terceiro cenário que é o Projeto que está atualizado aqui, que prevê em vista de todas essas discussões que forma feitas, tivemos alguns diálogos, ouvimos algumas questões dos moradores, e também proprietários de lotes, da Câmara de Vereadores, Ministério Público, enfim, todos os agentes que estão participando da questão, então se retirou um acesso ao Parque pela Vila Suíça então diminuindo o impacto, a questão do acesso de ônibus também se tirou e o estacionamento, toda essa estrutura, foi o compromisso que a Prefeitura assumiu, também diminui o impacto lá com a retirada do estacionamento, a exclusão das ações de pagamento que foi uma questão que deu mais polêmica aqui na Câmara e que também foi retirado, então o imposto devido será quitado. Eu vi que tem algumas emendas ao Projeto de Lei prevendo isso, até porque pra qualquer empreendimento, qualquer Projeto que a Prefeitura tramitar, o proponente tem que estar em dia com a Prefeitura. Então a questão tributária será resolvida conforme as regras gerais aplicada as todo mundo, e consequentemente como estamos alterando a forma de cálculo, alterando a proposta, porque antes existia uma ação de pagamento e o saldo era convertido em índice utilizado aqui, agora isso foi retirado e houve um recálculo com potencial construtivo com base no tal do artigo 40 do parágrafo 8º do Plano Diretor. Então, o que diz esse artigo 40 do parágrafo 8º do Plano Diretor, ele classifica quais são os zoneamentos, o que que é área de preservação, e o parágrafo 8º vai dizer o seguinte, "os proprietários dessas áreas poderão exercer a transferência do direito de construir, quando as mesmas (as áreas identificadas como App), já tiverem sido objeto do parcelamento do solo regular aprovado pelo município, com registro no Cartório de Imóveis e transformado em lote. Esse é o dispositivo legal, que é o cerne do que está sendo feito aqui em relação aos índices, por que, porque a lógica desse artigo é se a pessoa tem um lote, o Poder Público deveria ter identificado que lá tem uma App e não fez, pagou imposto, e aqui nós estamos falando desde setenta e quatro, teve uma expectativa de utilizar aquela área, então pelo menos tem o direito de utilizar o índice construtivo. Aqui tem uma tabela do cálculo de como o índice foi transferido, todas as áreas e levantamentos, e aqui pra destacar as áreas que terão impacto, então as duas glebas em vermelho naquele mapa são 23.900,00 m2 (vinte três mil e novecentos metros quadrados) divididos em duas áreas, em torno de 12.000,00 m2 (doze mil metros quadrados) de cada lado da rua, e as áreas amarelas 1.200,00 m2 (mil e duzentos metros quadrados) de um lado, e 1.900,00 m2 (mil e novecentos mil metros quadrados) que é o índice original já pré-disposto pela Lei, aqui não tem alteração do potencial construtivo. Enfim, já falei algumas questões do Plano Diretor, pra falar de alguns presidentes recentes de operações consorciadas que tiveram aqui no município, teve uma em relação ao Master Hotel que foi acho que em 2013, que foi a regularização de uma obra irregular em um andar a mais, então eles fizeram uma compensação financeira pra manter aquele andar a mais, teve aqui a questão no final de 2018 envolvendo essa área lindeira ali que era da Gramado Parks, onde houve mais ou menos o que estamos propondo aqui, alteração de vários requisitos urbanísticos pra permitir a absorção dos índices nos locais onde foi permitida a construção espalhadas pela cidade em diferentes obras, e aqui eu listei todos os requisitos que ficaram dispensados naquela Lei. São seis linhas de requisitos que foram alterados por meio daquela Lei que não se chamou operação consorciada, mas era uma espécie de operação consorciada, pra dizer que existem precedentes nesse sentido. Tem algumas isenções ou alterações dos requisitos do Plano Diretor, para que as obras previstas aqui sejam possíveis de serem construídas, já que meu tempo esgotou e posso esclarecer posteriormente. Isso aqui foi discutido, este é o slide da Secretaria de Planejamento de dezembro. Acho que aqui uma observação bastante importante, que esta operação e aí eu concluo, isso aqui não tá aprovando nenhuma obra, nenhuma intervenção, nenhum empreendimento, não está aprovando nada, isto aqui está aprovando o marco legal para que isso possa começar a ser pensado. Então os empreendimentos, as obras, todos vão ter que passar por licenciamento ambiental, pelo Condema de novo, pelo Conselho do Plano Diretor, vão ter que passar por todos os estudos que qualquer obra precisa passar. Aqui nós estamos fazendo um marco legal, para que isso possa começar a ser discutido e proposto, então todos os ritos de aprovação previstos pela Lei continuam acontecendo e vão ser necessários. Inclusive o próprio protocolo prevê que as contra partidas do esgoto por exemplo, tenham que ser feitas antes de qualquer obra. Então, fica o Poder Público garantido de que as contra partidas serão entregues antes de que o empreendedor possa fazer a sua construção. A questão do despacho do MP sobre esse assunto a Secretária já comentou, e alguns proprietários prejudicados, isso eu vou juntar aqui no processo da Câmara, fizeram a declaração dizendo que apoiam a operação, então são aí em torno de quinze lotes, além dos quarenta que estão envolvidos e de um total de oitenta que tem lá apoiando a operação. Tem alguns impactos positivos, a questão da rede de esgoto orçada em torno de R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais). Além da rede coletora que é uma contra partida estimada, e aqui há um registro importante, porque não existe um limite, se esta obra custar mais, vai ser um custo absorvido pelo empreendedor. Nós gostaríamos, propusemos um limite a este investimento e a Prefeitura não aceitou, então se essa obra custar o dobro é obrigação dele arcar, e a incorporação dos vinte oito mil metros e a diminuição da área impactada em (trinta) 30%, e aqui um aspecto importante dos (dois) 2% do valor das obras em contra partidas ao município, via de regra seja 0,5% e nós estamos falando aqui de 2%, é quatro vezes mais do que normalmente se tem de contra partida ao poder público. Eu teria mais algumas coisas pra falar, dos legados sociais, econômicos e turísticos previstos aqui, mas enfim, como foi dado prazo, eu permaneço a disposição aos esclarecimentos da comunidade, obrigado." Presidente da Comissão Vereador **Prof. Daniel** explicou ao público, que como foi dado um tempo a mais, será dado também no momento da manifestação da comunidade. Passou a palavra ao representante da Incorporado Advogado **César Santolim**: "Boa noite a todos, gostaria de começar cumprimentando Prof. Daniel que está no comando desta noite, Vereador Rafael Presidente desta Casa, na pessoa de quem cumprimento os demais vereadores aqui presentes, cumprimento as Secretárias Carmem Piazzzi, Cristiane Bandeira. Dr. Bruno Coletto, e aos integrantes da comunidade de Gramado aqui presentes. Para compensar eventual uso além do tempo feito pelo meu antecessor, serei extremamente breve, para que se permita o início dos questionamentos e aprofundamento das questões mais relevantes que percebo que ainda existem. Meu papel aqui na condição de representante do empreendedor a Incorporadora Kara José, é apenas no sentido de ratificar aquilo que já foi formalmente consignado, que é o compromisso do empreendedor com o Projeto. A Incorporadora Kara José acredita na viabilidade do Projeto de como ele está sendo desenhado pela comunidade de Gramado, e faz isso com base na experiência que detém em torno de um projeto desta natureza. Como já foi dito aqui anteriormente, o empreendedor não está iniciando aqui qualquer tipo de abordagem nesse tipo de projeto, pelo contrário, tem larga experiência consolidada, comprovada, demonstrado que pode ser facilmente modificado por qualquer dado, por pesquisa nesse sentido. É hoje operadora de um dos projetos bem mais sucedidos no sentido de compatibilizar um empreendimento turístico com a sustentabilidade ambiental, que é o Projeto do Hotel do Frade no Rio de Janeiro, talvez aqui já tenha tido a oportunidade de conhecer pessoalmente, e certamente não é difícil identificar as informações a respeito deste empreendimento. E esta experiência, esta visão de conciliar o desenvolvimento econômico, turístico com a sustentabilidade ambiental, que move o empreendedor e torna ele particularmente interessado nesse Projeto. O empreendedor evidentemente já tem parceiros estratégicos, no sentido de levar adiante este empreendimento, parceiros da mais alta envergadura, oportunizando inclusive para a comunidade de Gramado, uma perspectiva em termos de desenvolvimento nesse setor absolutamente única, absolutamente diferenciada em relação a tudo aquilo que já existe, não diria apenas aqui na serra gaúcha, nem Rio Grande do Sul, mas no Brasil. É realmente esta a ideia que move o grupo empreendedor, e o empreendedor confia que a comunidade de Gramado saberá reconhecer esse interesse, e essa pretensão de forma a viabilizar o empreendimento. Era isso, obrigado." Presidente

| | | | |
|---|--|-----------------|------------------|
|  <p>A casa e a voz dos gramadenses</p> | <p>CÂMARA DE VEREADORES</p> <p>Gramado</p> | <p>RQ - 025</p> | Data: 19/10/2010 |
| | | | Revisão: 001 |
| | | | Página 6 de 13 |
| <p>Ata de Sessão</p> | | | |

Plenário JULIO FLORIANO PETERSEN
- XV Legislatura -

FL. Nº: 46

Vereador **Prof. Daniel** agradeceu as palavras do Dr. César Santolim, e abre o espaço para as manifestações da comunidade. **Cirilo Gruzinski**: "Falo por parte dos moradores da Vila Suíça, e obviamente nós não estamos favoráveis ao Projeto da Vila Suíça, porque nós temos consciência do impacto de um modo global, não só local, mas para Gramado como um todo, mas sim porque já estamos com um excesso de hotéis na cidade, inclusive de trânsito pela mobilidade urbana, e nós estamos situados numa região próximo ao Parque das Orquídeas que nós queremos preservar com certeza, e desta forma este grande empreendimento irá afetar diretamente toda a questão de trânsito, obras, animais e tudo mais. Na verdade o nosso perfil, talvez estivesse muito mais para os nossos antecessores o Knor, o Nelz, e não tanto para Las Vegas, Mc Donald, porque Gramado é feito exatamente por esse perfil europeu, essa questão da imigração, colonização, e isso que fez Gramado se destacar no Brasil com o turismo. Então isso foge na verdade, esses hotéis internacionais, nós já tivemos aqui por exemplo o Mercure administrado por uma empresa local o Laghetto, e já estamos com diversos empreendimentos de grande porte, que em poucos anos, ou as vezes até em meses, vão começar a colocar a disposição lugares de hospedagem para turistas. Vão chegar aqui vão alugar um carro, vão tentar circular numa cidade que não tem a mínima condição de absorver esse impacto. E é bom lembrar que o Hotel Marity caso seja esse, vai enfrentar uma dificuldade assim como todos nós. E por isso nós sabemos que nós não somos os donos, mas nós queremos contribuir de forma positiva e construtiva para que o Projeto que é apresentado agora pelo Bruno, pela Secretária, seja efetivamente realizado da forma com que eles falam, e isso tem que estar garantido no papel da Lei, a segurança jurídica. Queremos também igualdade que os empreendedores externos cumpram as mesmas regras construtivas que os nossos municípios ou empreendedores, que vem aqui como empreendedores menores. Portanto eu vou começar aqui em cumprir com a Lei básica do Plano Diretor, que nós sabemos que a operação consorciada passa por cima do Plano Diretor depois de aprovado. Precisamos ter essas garantias já nesta Lei e neste protocolo. Portanto nós temos os artigos 92, 93, 95, 118 que tratam do tamanho das construções. Isso já foi deliberado pelo Condema, já foi falado na reunião em conjunto, mas apesar continua na Lei. Por que isso, na verdade dizem que é para viabilizar o empreendimento, porém tem outras regiões que tem um índice construtivo maior que isso, e os empreendimentos são viabilizados observando essas restrições, explicando ao pessoal que é o comprimento dos blocos, forçando que eles sejam divididos por ter que ter ventilação, iluminação e também o tamanho dos blocos, limitando a quarenta metros de comprimento, quatro mil metros quadrados cada bloco, isso tem que ser respeitado, e isso foi muito discutido no Plano Diretor. E também tem a questão do sub telhado, o aproveitamento, fica muito dubio a isenção simplesmente desse artigo, inciso segundo. Então ele deve constar, porque isso estimula o formato do telhado no estilo predominante da cidade, e é importante, muito importante pro município, e a justiça pra todos, respeite-se. Então, deve-se respeitar o Condema, porque o Condema, não poderia ser o Plano Diretor, poderia, poderia ter um parecer técnico que não está apresentado junto. Mas isso é também uma questão ambiental de ventilação e de espaço livre, de espaço verde. Nós precisamos também que no texto da Lei esteja especificado que haverá o respeito ao Plano Diretor em todos os seus outros aspectos, a não ser que seja outros dois aspectos do Plano Diretos que nós vamos apresentar depois na sequência, que envolve o percentual de transferência. Já que nós estamos transferindo índices construtivos de outras áreas, não podemos depois reduzi-los, nós entendemos isso. Mas, tem detalhes a respeito, tipo, recuo de sub solo não consta, diz que não pode ser feito por escavação, mas se por acaso for possível, pode-se colocar o recuo na beira da calçada, não me parece isso que vai ficar condizente com a área próximo ao Parque das Orquídeas. Outra questão muito importante é definir claramente o limite de 80 (oitenta) unidades de hospedagem e 120 (cento e vinte) apartamentos, eram 100 (cem), passaram a 120 (cento e vinte). No texto atual se permite a construção de 242 (duzentos e quarenta e dois) unidades hoteleiras naquelas glebas, porque se divide a área, pelo que se diz índice hoteleiro, e aí se obtém esse cálculo, também será apresentado detalhadamente, tem que se mudar, tira, retira, se coloca. Eu sei que está na Ata, mas tem que estar nesse documento pra segurança jurídica, que foi falado nisso. Deve estar claro que o Plano Diretor vai ser respeitado por causa da Ppa, da App, da preservação ambiental, da taxa de impermeabilidade, a questão dos estacionamentos e tudo mais. Isso deve constar aí, que deverão ser respeitados todos os itens, e exceção aqueles dois que serão relativos as transferências. São coisas construtivas, vocês não acham que os moradores são tontos, na verdade nós queremos é ter essa segurança que não apresenta o Projeto de Lei atualmente. Claro que nós somos contra como um todo, mas me parece que não somos donos do bairro, e teremos que aceitar, se a comunidade como um todo aceitar, porque nós ainda acreditamos que a comunidade como um todo vai negar esse Projeto, exatamente pelo excesso de hotéis e problemas de mobilidade. Bom, a retirada da última frase do anexo 2, dá uma espécie de super poder, que na verdade diz que tá garantida a área do empreendimento, eu acredito que tenham feito estudo suficiente em relação as Apps que isso não é necessário e cria uma brecha, nós devemos deixar bem amarrado todo esse processo. Bom, eu cheguei a conclusão calculando esses índices de aproveitamento, somando as áreas, inclusive achei num estudo de impacto, que foi incluído duas áreas, e para deixar bem claro, o impacto ambiental atual aumenta 3.550,00 m2 (três mil, quinhentos e cinquenta metros quadrados) do que seria aquela hipótese que foi mostrado. Então existe um aumento sim, não há uma redução, existe um aumento do impacto. Bom, tudo se justifica pelo tal do equilíbrio econômico financeiro, isto é uma coisa que está completamente no ar, porque não foram apresentado planilhas de investimento, então isso não é um argumento válido, e tem uma coisa, na verdade existe uma garantia dos índices que foram transferidos, mas se a sua área não receber aquele índice que é original da área por ter Apps, vocês não vão, assim como qualquer morador de nós, que tem áreas marcadas com App com esse processo, aquela área nós perdemos, vai ficar na Ppa, vai ficar na App, ou senão não vamos construir, tem que ser aceito como todos, a igualdade a todos. Passando já pra outro item, existem uma confusão muito grande, e isso é essencial na questão da contra partida na questão dos dois ponto quatro milhões, que devem ser investido completamente na estrutura do Parque, porque é esse o objetivo. O empreendedor deve ficar, isso não pode estra incluído em coisas de mobilidade, porque com dois ou quatro milhões não vai ser possível resolver a questão de acesso da Vila Suíça, é claro isso, e do jeito que está a Lei isso vai passar aa responsabilidade para o Poder Público, e não pode ser que todos os contribuintes gramadenses vão pagar oi acesso pro hotel e apartamentos na Vila Suíça, não é justo, então tem que ficar claro que todos os investimentos relativos a alargamento de ruas, compra dos terrenos pra se alargar a rua, contenções, devem ficar por conta dos empreendedores, tem que ficar me tem que estar na próxima etapa, que é no licenciamento das obras, de acordo com o tamanho das obras, tem que corresponder ao nosso direito de tutela de poder se movimentar, ir trabalhar, voltar pra casa, nós não podemos ficar presos, trancados por um caminhão que está trazendo concreto, por um ônibus que tá trazendo turistas, mas os próprios funcionários do hotel, a própria lavanderia, não pode impedir o nosso livre acesso. Isto é muito importante e tem que estar garantido, e só pode estar garantido agora no texto da Lei, e a contra partida é do Parque, esse é o nosso objetivo aqui, se é para preservar. Isso é o problema de mobilidade, e é a questão de Gramado, eu estou falando aqui não só da mobilidade que temos ali, bairro, loteamento Vila Suíça, isso vai impactar diretamente na Borges de Medeiros que já está saturada. Então vai este comentário que deve ser levado em conta na hora da aprovação do Projeto como um todo que é um grande impacto. A solução do esgoto, nós não somos contra, já que estamos confiando que haverá estas estações de tratamento no final. Então considerando todo esse compromisso do Ministério, do município que façam essas estações de tratamento, nós devemos destacar que a Vila Suíça não é isolada, existe também a Rua das Papoulas trás e que não tem uma rede e devia ser incluído nesse Projeto. Nós devíamos colocar também como contra partida a ligação das residências, que seria uma coisa a mais para os moradores, alguns teriam o problema de bombeamento, e isso é um grande problema, as nossas casas

| | | |
|---|--|------------------|
|  | CÂMARA DE VEREADORES Gramado | Data: 19/10/2010 |
| | | RQ - 025 |
| | | Revisão: 001 |
| | | Página 7 de 13 |
| Ata de Sessão | | |

Plenário JULIO FLORIANO PETERSEN
- XV Legislatura -

FL. Nº: 47

não foram pensadas com uma rede de esgoto, e tem que se constar isso, e isso garantirá efetividade, porque não adianta fazer uma rede se os moradores não conseguem, e não vão ter dinheiro pra ligar, então isso tem que constar, é um detalhe mas é extremamente importante pra ver a questão como um todo do saneamento. E deve haver, e a gente pede que venha na Lei que se coloque um item e já se permita a tramitação dos processos, o projeto de construção de quem está com os terrenos trancados, seja isso de forma provisória com fossa, filtro e sumidouro, prevendo a ligação na rede, porque nós não podemos ter essa pendência por um processo que possa demorar anos, porque tem a questão da mobilidade que tem que ser resolvida antes de tudo. A própria rede de esgoto vai ter que ser um projeto e instalada, enquanto isso os projetos podem tramitar, as pessoas podem pagar, deixar de pagar aluguel e vir morar na Vila Suíça e ser nossos vizinhos e nos ajudar a preservar o Parque das Orquídeas. Não há polarização aqui, nós não somos contra os nossos vizinhos que não conseguiram construir ainda, nós somos a favor pela cidade de Gramado. Na verdade, nós estamos projetando pras futuras gerações, nossos filhos e nossos netos. Outra questão bastante importante, e eu até peço que seja um vereador do PP que assuma esta questão, nos garanta, claro que não pode garantir, mas que lute por nós, porque o estatuto da cidade pelo que me lembro provem da gestão deste partido, as Comissões de controle, está prevista no estatuto da cidade, isto é uma questão de democracia. Na situação atual do Projeto as atribuições são meramente superficiais e envolvem essa fase inicial, nós queremos uma ampliação dessas atividades pra conseguir fiscalizar, acompanhar os licenciamentos, e que nós tenhamos pelo menos dois membros eleitos na comunidade, e possa ser indicado ao Condema a eleição para que tenhamos uma segurança, e claro depois em Portaria nomeado pelo Prefeito como deve ser, mas nós precisamos dessa nossa participação, nós estaremos lá, no dia a dia, convivendo com a obra, convivendo com os problemas, e não podemos ficar chamando alguém, nós temos que ter voz. É isso que estamos pedindo, porque se passaram anos e anos projetando coisas e fazendo, e ninguém nos procurou, nós podíamos ter contribuído, acelerado o processo, entrado junto com ideias, ter resolvido esse problema a muito mais tempo, mas parece que nós somos inimigos de Gramado, inimigos da Vila Suíça, inimigos dos hotéis e empreendimentos, não somos, nós vivemos na cidade, alguns envolvidos inclusive relacionados com o turismo, com a construção civil, dentro do Poder Público, pessoas de todas as áreas e nós estamos aqui para ajudar e não para atrapalhar, só que nós precisamos de oportunidade. Nesse período todo não conseguimos e isso tudo já foi falado, mas o Projeto foi apresentado dia primeiro, hoje já estamos aqui com audiência pública, o estudo de impacto da vizinhança apareceu somente na documentação da Câmara, não foi divulgado, fizemos uma análise correndo, nos reunimos, divulgamos e estamos em massa aqui, considerando o tamanho. E esperamos ser ouvidos agora através dos vereadores e das Emendas, e por último, pedimos e isso é um detalhe importante, aumentou-se a área potencial de construção, a incorporação de lotes na área que eram de estacionamento pra infraestrutura do Parque. Esses lotes perderam os índices, vão ser transferidos para as glebas, inclusive se não esqueci existe uma gleba que não está identificada no Projeto, é importante coloca-la claramente pra não haver depois problemas posteriores. Mas os lotes sem índices devem ser incorporados nas áreas de preservação do Parque, e não ficar indisponíveis pra construção, ou seja, eles perdem os índices e tronam-se Apps e não podem ser negociados posteriormente e tem que ficar claro na legislação. Nós vamos apresentar essas argumentações por escrito, nós temos algumas questões com relação as matrículas dos imóveis, a questão de inventário, a questão das dívidas que não devem ser repassadas ao município na hora das transferências, tem que ficar claro isso no Projeto de Lei, a gente quer segurança, a gente conhece todos já tiveram experiências talvez não muito boas com o pessoal, que é os proponentes. Então nós queremos que a Prefeitura faça toda essa conferência, já falamos com a Secretária, acredito que ela vá dar andamento, dar segurança ao processo, e acho que os moradores precisam ser ouvidos nas comissões, e estamos aguardando, vocês sabem onde nos encontrar, os telefones estão ali. E esperando então para compartilhar as informações, apresentar sugestões de Emendas, e participar neste momento que pra nós é um pouco traumatizante, mas sabemos que a verdade, os maiores responsáveis pelo resultado são os vereadores, e os proponentes do Projeto vão querer deixar uma boa imagem ao município como um todo". Agradeço a todos e passo a palavra para o **Joel Mazotti**: "Boa noite a todos, eu estive ontem aqui pela primeira vez na Casa, e quero dizer que confio muito nos vereadores que aqui estão, e ontem o vereador se permite o Everton, colocou a questão do transporte urbano, que é um decréscimo do usuário e se falou dos lucros desses empreendedores mais ou menos assim. Então eu pergunto aqui e questiono, e o lucro dos nossos empreendedores locais, dos hoteleiros e pousadas como é que ficam, e mais hotéis? Então esse assunto também é preciso ser colocado e lembrado, Gramado carece de mais hotéis? É isto que está acontecendo, as diárias estão em queda livre com exceção do mês de julho, eu não sei se temos aqui algum representante da categoria, não sou hoteleiro, mas trago este assunto aqui também. Uma outra questão que eu gostaria aqui de colocar, que nós não estamos aqui falando do declive, das curvas, e sim, não é do lado, do início, e sim da parte de cima, tem muitos detalhes, tem muitas coisas que necessitam de profunda observação e necessita-se de tempo para isso, e que a comunidade, nós que remos contribuir, não queremos tirar o direito de construção, mas nós queremos que siga a Lei. Anteontem conversando com um vereador, ele verificou que a entrada principal da Vila Suíça tem no meio da rua dois postes, e equivale que nós temos três metros e meio, ele ficou abismado e foi lá e contou pra nós, mas que acesso é esse. Então perguntamos, quem vai construir o acesso? Ah vai ser pelo outro acesso que é mais largo, um empreendedor já alargou a rua em um metro e meio e o problema ainda continua, que desce da Vila Suíça e isso é fato, quando o caminhão de coleta de lixo sobe, a gente pára para ele fazer a curva, isso é fato, isso não é invenção. Em momento algum eu ouvi alguém aqui dizer que será alargada, e será quem vai pagar, o município? O empreendedor? Aonde vai ser colocado no Projeto de Lei? Quero aqui lembrar que 17% (dezessete) foi falado na Sessão de ontem aqui, que o município tem esgoto tratado, então pergunto e repito a palavra de um nobre vereador que aqui está, o problema de esgoto de Gramado é a Vila Suíça? A rua de traz que o colega colocou aqui também tem que ser anexado a isso. O outro assunto em reunião que nós estivemos com o Promotor e o Dr. Bruno estava junto, onde o Promotor deixou muito bem claro que aqueles que desejam construir, tem o direito, podem e devem usar o princípio de entrar na justiça, e pedir que a juíza conceda a Prefeitura a avaliar a possibilidade de construção. Palavras do Dr. Max, isto é possível, alguém fez? Evidente que quem comprou um terreno tem o direito de construir, então pergunto, quem cassou esse direito? Que direito é este? Que investimento lá foi feito que valorizou os imóveis. Tem muitas questões que as pressas, que setenta e duas horas nós temos para resolver isto. Nobres colegas, vereadores, a Mesa que está aqui, cidadãos aqui presentes, precisamos contribuir para que as Leis de Gramado possam ser feitas ainda melhores, e eu confio em todos esses vereadores, e vamos dialogar durante a semana e aqui estaremos presentes. Eu tenho certeza que nós vamos construir uma Lei que vai atender a todos interessados, e preservar acima de tudo, como meu colega Cirilo disse, o interesse maior da cidade de Gramado, e os guardiões disso, não é só como diz o Max, sou fiscal da Lei, o fiscal da Lei está convocado e vocês sabem é o vereador, a Mesa e o cidadão gramadense que aqui está, e ontem foi colocado que, acho que foi o Lu iaque colocou na Sessão de ontem, que dificilmente a comunidade chega até aqui pra participar. Então hoje a comunidade está aqui representada, aqueles que querem a obra, aqueles que querem a melhoria da Lei, aqueles que se sentem injustiçados em ter comprado um lote e não poderem construir. Todos os interessados aqui estão, então as pressas todo cuidado, vamos com calma e fazer dentro da ordem e dentro do rito. Nós estivemos aqui e também conversamos com os advogados esta semana, também contratamos os nossos advogados, que no momento oportuno vão se expressar. Então vamos juntos construir o melhor para a cidade de Gramado, obrigado pela palavra." Presidente da Comissão Vereador

| | | | |
|---|--|-----------------|------------------|
|  <p>A casa e a voz dos gramadenses</p> | <p>CÂMARA DE VEREADORES</p> <p>Gramado</p> | <p>RQ - 025</p> | Data: 19/10/2010 |
| | | | Revisão: 001 |
| | | | Página 8 de 13 |
| <p>Ata de Sessão</p> | | | |

Plenário JULIO FLORIANO PETERSEN
- XV Legislatura -

FL. Nº: 48

Prof. Daniel: "Vou fazer o uso da palavra como além de Presidente da Comissão, relator e eu gostaria de esclarecer que a audiência pública é um instrumento legal, ele não sela, o Projeto não vai ser votado me setenta e duas horas, e gostaria de lembrar que este Projeto entrou na Casa em fevereiro e há um amplo debate sobre ele, do Condema, enfim da constituição do Plano Diretor aqui na Casa, inclusive alguns vereadores estiveram presente, inclusive moradores, nós estivemos reunidos com os representantes dos donos dos lotes. Então, o que que acontece, inclusive alguns dias atrás o Presidente da Casa, porque cada Projeto ele tem um prazo de tramitação, existem questões legais que estamos obedecendo. Quando eu peço pra falar vinte e passo pra falar cinco, é o Regimento inclusive nós abrimos exceção para o Bruno, abrimos para o Cirilo, que o nosso objetivo é o entendimento, não é um falar e os outros baixar as orelhas e ir pra casa. O objetivo de uma audiência pública é muito claro, então quando o Presidente fez esta intimação ao Prefeito, pros presidente de Comissão também, que esse Projeto ele vai provocar o Presidente da Casa o executivo, para que tomasse uma posição, nós estávamos aguardando um aposição do executivo desde março para dar continuidade. Então na segunda-feira passada foi feito um protocolo, e esse Projeto ele está sendo debatido, ele não foi apresentado semana passada, foram apresentadas alterações, esse Projeto tem sido amplamente discutido, eu não vou entrar no mérito dele, mas deixar claro no meu papel de presidente da comissão. Então, na quinta-feira o meu entendimento com o Presidente é que nós precisamos antes de discutir inclusive nas comissões, porque a Câmara são nove vereadores, e as comissões é onde se discute o Projeto. O meu entendimento é que a audiência pública é extremamente importante, para que depois nós nas comissões a gente possa fazer o debate. Então quando chamamos esta audiência, foi feito dentro da legalidade, não foi com objetivo de atropelar o Projeto, até porque ainda vaio ser discutido nas Comissões, cada relator tem um tempo para dar seu parecer, esse Projeto vai a votação, pode-se pedir vistas. Então existe todo um trâmite no processo que está acontecendo, entoa audiência pública é um instrumento com prerrogativa legal, que foi chamado com esse objetivo, que é ouvir as partes interessadas." **Ricardo Peccin:** "Boa noite, alguém que chega aqui hoje na audiência pública e se depara com esse assunto pela primeira vez, se depara com o seguinte quadro, existe um loteamento na cidade onde está embargado pelo Ministério Público onde os proprietários não podem construir, e na sequência existe uma série de propostas de investimentos, de alteração de zona, de ampliação, de investimentos e tal. Mas a pergunta que eu deixo é a seguinte, porque que não se senta pra discutir a execução do esgoto, simples assim, porque que se precisa alterar zona, fazer tudo isso, se a questão é simplesmente fazer um esgoto. Alguém convidou todos pra sentar e discutir simplesmente o que o Ministério Público quer, que é a junção do esgoto? Só isso." **Roger Pinheiro:** "Boa noite a todos, eu estou aqui como membro do Movimento Ambientalista Região da Hortênsias, a minha fala é mais ou menos tipo do Peccin, porque pelo relatório que a Secretária de Meio Ambiente colocou, a adoção dessa operação consorciada foi o acatamento de uma ou talvez outras sugestões do Ministério Público de Porto Alegre, pra resolver um problema de falta de esgoto e um dano ambiental causado por empresa que executou um serviço público. Então não tem necessidade de você autorizar uma descaracterização uma área urbana de paisagismo de uma área pra resolver um problema que é de competência do município. A Corsan deveria executar, acho que o município pode cobrar da Corsan. Dois milhões por uma rede de esgoto, não é uma coisa impossível de se realizar. Então eu acho que isso está se protelando e parece até uma forma proposital, nós não precisamos mais de impedimentos dessa envergadura para Gramado. Isso vai descaracterizar a área ambientalmente, visualmente, nós não temos mais infraestrutura para receber empreendimento desta envergadura, prejuízo ao cidadão com empreendimentos locais. Não é chamando alguém de fora, permitindo que se construa desta forma para resolver um problema local de esgoto e ambiental, acho que poderíamos sentar e resolver de outra forma. Eu aseí que essa não é a primeira área que o investidor procurou, já tiveram outras, há outras alternativas." **Carlos Pacheco:** "Boa noite a todos, sou proprietário de um lote na Vila Suíça a quatro anos e meio eu pago aluguel pra morar em Gramado, pago lptu, já paguei R\$ 13.600,00 (treze mil e seiscentos reais) de contribuição e melhoria pelo asfaltamento. Então acredito quer a discussão aqui passa muito pelo sagrado direito constitucional da propriedade privada, obviamente tem impactos, obviamente tem danos colaterais de todos os sentidos, então o que cabe a essa Casa de Vereadores como representantes da sociedade de Gramado, é debater exatamente essa questão. Nós temos hoje uma situação que muito inteligentemente foi colocada antes de mim, que são uma série de percalços que se coloca no sentido de desobstatular uma operação consorciada. Na verdade, não interesse em que ela seja aprovada, na realidade ficou notório aqui quer o interesse dos moradores, que na realidade hoje são dezessete pessoas, que de oitenta lotes, são dezessete pessoas que moram lá e tem interesse de manter a paisagem como ela se encontra, só que é uma falsa ilusão em razão de que esses lotes hoje e áreas verdes, na verdade pertence a pessoas reais, num mundo real e são pagadoras de impostos. Então além disso há hoje notoriamente um dano ambiental na área, e isso não está sendo discutido, hoje há um dano ambiental na área. Aquele loteamento Vila Suíça está encostado numa zona de banho, esgoto fossa e sumidouro em laje, a água anda por gravidade, todo mundo sabe. Então se se permitir hoje construir através de fossa filtro e sumidouro, automaticamente se estará poluindo a área, se estará poluindo não só o Parque dos Pinheiros, mas o Parque das Orquídeas. Até me foi questionado por um vereador, porque eu não havia ingressado com uma ação judicial para ter resguardado meu direito de propriedade, porque eu acredito na proteção ambiental. Eu acredito que se construir lá hoje, quem está morando lá hoje está sim impactando o meio ambiente, a questão está girando em cima de uma coisa pequena e ela é muito maior do que se propõe aqui. O debate que cabe a essa Casa ele é muito maior do que os que me antecederam colocaram, não é simplesmente fazer uma rede de esgoto, é o direito de propriedade de quarenta e sete pessoas. Nós vamos permitir que um grupo de dezessete pessoas se restringe ao direito de propriedade de quarenta e sete, esse é o primeiro passo, qual vai ser o segundo. Bom, se não se quer mais hotel pra Gramado, muito bem, vamos debater na Câmara de Vereadores a proibição de qualquer tipo de hotel na cidade, mas não cabe dessa forma se realizar, e muito inteligentemente está sendo colocado vários obstáculos com intuito de que obviamente o investidor perca o interesse. Eu não sou representante de investidor, em absoluto, eu estou a quatro anos e seis meses pagando para morar em Gramado e não tenho nenhum retorno disso, nunca atrasei um dia se quer minhas obrigações com o município. Essas pessoas tem que ser ouvidas, essas pessoas tem que fazer parte da comissão, essas pessoas hoje inclusive não são minoria lá, e não foram ouvidas, foram convidados os moradores para uma única reunião. Então acho que temos que ter mais verticalidade no que está sendo tratado aqui, e ao mesmo tempo temos que ter um trato melhor com a questão individual da propriedade, não é pouca coisa que se está lidando, acho que temos que ter um trato melhor com a questão individual da propriedade, não é pouca coisa que se está lidando, é um precedendo muito perigoso, até se ouviu falar muito antes em igualdade, o conceito de igualdade é de estabelecer desigualdade entre desiguais. Eu não posso tratar uma pessoa que tem seiscentos metros quadrados como uma pessoa que tem vinte mil metro quadrados em seu direito de construir, as coisas não são iguais, e aqui está falando uma pessoa que tem seiscentos e quarenta e sete metros quadrados, mas não tem como me tratar e permitir um índice da mesma forma que se faz com uma pessoa que tem vinte mil metros quadrados porque os índices construtivos são diferentes, e isso foi enxergado pelo legislador e hoje tá integrado no zoneamento conforme o tamanho da áreas, se tem permissivo diferenciado. Então essas coisas que eu gostaria que os vereadores observassem, tá sendo colocado que ah nós queremos sim que a operação urbana consorciada. Na realidade seria mais verdadeiro se disséssemos não nós não queremos, mais seria mais verdadeiro e direto se nós disséssemos, não nós não queremos em hipótese alguma e colocamos obstáculos e uma série de questões para inviabilizar isso. E aí vai se perguntar, não é simples fazer o esgoto, bom deveria ser, mas nós estamos a quatro anos e meio esperando o esgoto, eu estou pagando aluguel, lptu e

| | | | |
|---|--|-----------------|------------------|
|  <p>A casa e a voz dos gramadenses</p> | <p>CÂMARA DE VEREADORES</p> <p>Gramado</p> | <p>RQ - 025</p> | Data: 19/10/2010 |
| | | | Revisão: 001 |
| | | | Página 9 de 13 |
| <p>Ata de Sessão</p> | | | |

Plenário JULIO FLORIANO PETERSEN
- XV Legislatura -

FL. Nº: 49

contribuição de melhorias. Não bastasse isso, as pessoas tem que se dar conta de que o direito a propriedade é sagrado, até que se reforma a constituição federal é sagrado, obrigado aos vereadores e boa noite." **Elias:** "Boa noite a todos, eu sou diretor da empresa Ecovalor, a empresa que está tendo a oportunidade de participar, e eu queria comentar que parece que a gente tem que ter o cuidado para não queimar etapas, porque na verdade esse é um fórum inicial de discussão, mas nós vamos ter outros vários fóruns de discussão técnica, o processo de licenciamento, da licença prévia, nós vamos ter o processo de aprovação pela Secretaria de Planejamento. Na Lei da cidade foi pedido um estudo de impacto da vizinhança, só que na verdade hoje é inviável fazer um estudo prévio de impacto de vizinhança, porque nós não temos se quer o projeto arquitetônico que nos permita fazer uma análise dos impactos, não sabemos nem o posicionamento desta construção, o quanto ela vai ocupar de espaço. Então eu acho que nós vamos ter ao longo dos próximos meses uma série de fóruns onde a gente vai poder discutir de fato e de forma técnica, questões como respeito a legislação ambiental, respeito a legislação urbanística. Eu acho que o empreendedor pelo que conheço dele, vai ouvir com certeza as vozes das pessoas interessadas, os moradores e todas as outras partes interessadas no negócio. Então a minha preocupação é só essa, de não queimar etapas, aqui a gente tá falando exclusivamente de uma operação urbana consorciada, me parece também uma questão política do que a cidade quer ou não quer pra si, mas as questões técnicas sejam reservadas ao devido fórum adequado." Presidente da Comissão Vereador **Prof. Daniel:** "Eu gostaria de fazer algumas considerações, as questões trazidas aqui vão aguçar o interesse de novas participações, inclusive a audiência pública está restrita a oito manifestações, e também acho que precisamos rever no Regimento Interno, então vocês que sentem a necessidade de fazer um contra ponto, que faça também de forma escrita, temos setenta e duas horas após audiência para novas considerações, para que possa ser analisada e debatida dentro dessas comissões." **Vitor Ferrari:** "Boa noite, sou Presidente do Condema, queria colocar que a nossa primeira reunião sobre esse assunto, nós deliberamos favoráveis ao empreendimento desde que cumprisse questões pertinentes, mas o que nós colocamos em primeiro lugar foi a intenção da municipalidade ao governo atual, e que nós possamos preservar todo esse topo do morro, ou senão maior parte dele. Diante disso, o Condema avaliou a ótica de preservação do espaço e não de saneamento ambiental, e eu sempre me manifestei contra, e falei pro Max em várias ocasiões que não podemos colocar a mesa o saneamento da Vila Suíça pra poder resolver junto a operação consorciada, por que, o tratamento de esgoto se formos olhar Gramado, diariamente, esse ano ou ano passado, essas ruas afetadas, quem pega ônibus eu sugiro não pegar em frente a Urgs, tem uma grelha maior e não dá pra aguentar o cheiro, mas estamos falando da Vila Suíça. A Vila Suíça pouco polui, e obviamente nem se fala da forma equivocada que seria fossa, filtro e sumidouro, não lá é fossa e filtro, sumidouro não tem como, estamos sobre a rocha, agora executar rede na Vila Suíça não é assim tão simples e falo aos vereadores porque se for aprovado, não é tão simples, há de se ter todo cuidado, o faturamento da rocha, estamos querendo preservar as áreas úmidas a retenção das áreas pluviais que fazem o balanço hídrico em torno do morro que fazem o balanceamento dos cursos em toda volta, então temos que ter todo esse cuidado e olhar na questão de saneamento. Eu falei com o Max, o Condema vai oficial o município através do Ministério Público, para que reveja o Tac no intuito de permitir que as casas dos possíveis moradores sejam aprovadas, porque a aprovação dessa Lei vai demorar e as pessoas não fiquem esperando, que seja aprovado, é possível sim que seja aprovada para as pessoas saírem do aluguel, mas que isso não seja um pretexto para que não saia a operação consorciada, (parte da fala inaudível). A operação urbana veio novamente e nós pelo Meio Ambiente fizemos um (parte da fala inaudível) e aí se viu que o Projeto de Lei precisava ser melhorado em alguns aspectos como no artigo 92, 95, 118, para que depois a gente não chegue lá na frente e diga, não era bem isso, e eu no meu entendimento quando tu faz uma operação urbana consorciada tu cria um Plano Diretor específico para aquela área e ali tem que estar bem regrado. E o colega aqui da Ecovalor, eu descordo um pouco por ter somente o impacto de vizinhança, eu sei que fica difícil investir em estudos se não há ainda uma possibilidade, e aí vem uma outra preocupação que talvez seja do empreendedor, que os dois milhões e quatrocentos foram colocados, agora o estudo de mobilidade urbana vocês haverão de ver o estudo de impacto como vizinhança é um problema crônico, e vocês haverão de ver que isso onere um pouco o empreendedor, se ficar para o município não vai ser possível, não vai ter recursos para resolver um problema dos que se instalaram a mais tempo, e hoje estamos falando de um problema de mobilidade urbana e é sério em função do crescimento da nossa cidade. Então são essas as colocações que eu faço, e a questão de transferência, já conversei com o Bruno também a questão de transferência de índices e App, tá definido no artigo quarenta, mas o problema está em saber se a obra pode absorver toda essa construção, agora não está se dizendo que não se pode aplicar o índice que tá previsto no Condema. Agora tem que avaliar os objetivos na última sessão, de ratificar os índices de gerar menos impacto e menos concentração, mas se a audiência pública, a Câmara e a comunidade disser que isso é possível, o certo seria que os números de que o impacto não cresce gigantescamente, mas isto tem que estar regrado em algum lugar, de que o protocolo de intenções segue o que está na Lei e já garante o mínimo e o máximo das unidades, esta é a minha colaboração, obrigado." **Marcos:** "Boa noite, sou sócio do Bruno e representamos os proprietários da operação consorciada, não planejava me manifestar nesta noite, mas acho que o momento é oportuno, mas até vendo algumas manifestações colocações, me lembrei quando trabalhei na administração pública como Procurador do município, e hoje me coloco na pele das Secretárias, já estive ali sentado defendendo alguns Projetos quando exerci o cargo. O único ponto que eu gostaria de colocar aqui hoje com relação ao Projeto, parece estar sendo esquecido pelas manifestações das pessoas da comunidade, quando se tenta atribuir a um empreendedor novas atribuições como a mobilidade urbana, parece que estão esquecendo que atualmente a mobilidade urbana conforme foi apresentado estão esquecendo que atualmente o proprietário ele pode construir lá em cima, conforme estudo apresentado, realizado com uma responsabilidade técnica pode-se construir mais do que está se propondo na operação consorciada, ou seja, se hoje o empreendedor quiser ir lá em cima e construir quatrocentas unidades, ele não precisa se preocupar com alargamento de via, com doação de área, com Parque, com doação de dinheiro pra infra estrutura do Parque como foi solicitado pelo município. Então é claro, o empreendedor ele tem um limite, ele vai fazer um estudo e propor um investimento e em contra partida, de acordo com o que o investimento tem condições de arcar. Então eu gostaria de chamar atenção justamente disso, não se pode esquecer que a previsão de haver um impacto de construção lá em cima ela existe, ela é concreta e isso o Poder Público não poderia negar. Hoje ocorre e ao meu ver é uma questão bastante contestável, uma restrição que existe a esses imóveis, e que a rigor ela provoca ao Poder Público inclusive uma obrigação de indenizar os proprietários. Ou o município libera a construção ou que faça a desapropriação e indenize os proprietários do patrimônio que eles adquiriram e não estão podendo utilizar." **Paulo Martin:** "Morador do Vila Suíça, nossa mobilidade lá, hoje não passa dois automóveis ao mesmo tempo na subida, não existe acesso, não tem como o lixo passar lá, é impossível ter um hotel lá em cima do nível que é, este assunto foi imparcial, porque que os moradores, os proprietários nunca foram ouvidos, foram calados, esta reunião aconteceu na calada da noite. Quanto aos investidores, a Kara José a gente sabe que não é tudo isso que o senhor está falando, a gente também tem as informações, que já houve vários processos, inclusive com Ministros. Eu acho que todo mundo é a favor, todo mundo quer seus vizinhos lá, como vai ser Gramado para os filhos, netos, casas residenciais, uma subida hoje que não passa dois carros, vão querer quem passe ônibus. Gramado precisa de hotéis hoje, desses cento e vinte apartamentos, para onde vai correr esse esgoto, vai correr para a Dutra ou para Borges de Medeiros. O acesso, lá na entrada tem uma casa que foi construída em cima da rua, teria que indenizar aquela casa pra ter um acesso melhor, tem todo morro, todo Fiozeze, destruir aquilo tudo não tem nada ecológico, todo mundo quer a vizinhança,

| | | | |
|---|--|-----------------|------------------|
|  <p>A casa e a voz dos gramadenses</p> | <p>CÂMARA DE VEREADORES</p> <p>Gramado</p> | <p>RQ - 025</p> | Data: 19/10/2010 |
| | | | Revisão: 001 |
| | | | Página 10 de 13 |
| <p>Ata de Sessão</p> | | | |

Plenário JULIO FLORIANO PETERSEN
- XV Legislatura -

FL. Nº: 50

ninguém tem nada contra com os oitenta apartamentos, o Bruno sabe, ele já foi lá em casa, todo mundo sabe, a gente já conversou. Vamos sentar gente, solucionar, pedir para tirar esse Projeto, pedir vistas dele, sentar de novo com a comunidade, ouvir a Vila Suíça e os moradores, era isso.” Presidente da Comissão Vereador **Professor Daniel**: “Passadas então as manifestações da comunidade vamos passar as manifestações dos Vereadores que a ordem estabelecida pelo Regimento é que os vereadores titulares da Comissão de Infraestrutura, Turismo, Desenvolvimento e Bem Estar Social, que é o vereador Professor Daniel, Manu da Costa e Volnei da Saúde pode se manifestar.” Vereadora **Manu da Costa**: “Que bom que estamos tendo essa audiência, eu confesso pra vocês que não tenho uma convicção formada, falei isso ontem em tribuna porque realmente esse é um projeto que ela apresenta muitos aspectos, a gente tem uma responsabilidade muito grande nas mãos, acaba caindo sempre nesta Casa a responsabilidade, não queremos nos omitir disso, nunca o fizemos, não é agora que vamos fazer, realmente a questão do esgoto, eu com vereadora que venho pedindo a anos esgoto nessa cidade, fico até entristecida que se tenha que fazer uma operação desse tamanho para uma obra de esgoto de 2 milhões, isso é realmente um absurdo e veja m nossa situação, se votamos contra o projeto ficamos sem esgoto e somos contra meio ambiente, é complicado, se votamos a favor tem uma comunidade inteira um pouco contrariada, não sabemos como focará na paisagem, um hotel relativamente grande, vai aparecer ali no topo do morro, a gente entende a questão dos moradores, e desculpe mas esse TAC foi feita de uma maneira complicada, de forma bem arbitrária, fica entendendo que como que as pessoas tiveram direito de construir, restringidos ao invés de resolver o problema do esgoto, quem tem obrigação de fazer não foi obrigada e quem tinha o direito de construir foi proibido, a gente não entende mas de fato temos o problema na mão, entendemos o direito dos proprietários de quem tem a terra de construir o empreendimento e a pouco tempo aprovamos um projeto que tinha também o intuito de preservar o topo do morro que é diferente porque nada foi construído ali, então são muitos aspectos que temos que avaliar, eu não me sinto confortável de votar isso em pouco tempo, com certeza não, embora fizemos a audiência, este projeto não têm um prazo definido a ser votado, podemos analisar com bastante calma, fiquem tranquilos, digo aos empreendedores, eu sou uma extrema defensora do empreendedorismo, do empresariado, sabemos as dificuldades de empreender neste país, na questão hoteleira, eu também sou hoteleira, atuo em diversas áreas, claro tem alguns problemas de tarifas, mas temos que nos preocupar com entretenimento na cidade e uma série de outras coisas que tem que ser discutidas em relação a isso, só quero dizer que estou a disposição, estou formando a minha convicção, estou aberta a ouvir os dois lados, e pedimos para o Poder Executivo que nos de tempo pra isso porque entendemos que pela necessidade do empreendedor, o tempo vale dinheiro, sabemos disso mas não podemos tomar nenhuma decisão nesse momento de forma a não considera tosos aspectos que envolvem essa matéria, a secretaria de meio ambiente tem sido incansável para resolver os problemas de esgoto, sabemos que o Dr Max também é um defensor disso, não estamos aqui pendendo pra nenhum lado, só precisamos formar uma convicção completa porque o futuro da nossa cidade está nas nossas mãos, eu peço tempo apesar do prefeito ter pedido agilidade, estamos ouvindo, debatendo, o projeto está aqui a 4 meses, estamos pedindo modificações do projeto, elas vieram na segunda-feira para vocês terem uma ideia esse projeto veio com crédito tributário, como vamos aprovar isso, temos que ver a alteração disso, a gente não tem como ter dois pesos, duas medidas, vamos tentar ser o mais imparcial e o mais correto, espetamos ajudar de todos para compor isso, muito obrigado”. Presidente da Comissão Vereador **Professor Daniel**: Com a palavra o Vereador Volnei, que não vai se manifestar. Então sou eu que vou fazer o uso da palavra. “Acho que nós nos deparamos, pelo menos eu nesses dois anos e seis meses de mandato, o projeto mais complexo, chegaram aqui projetos extremamente difíceis de votar, onde nós como situação e oposição, por instituições de campo político, e é da democracia teve posições diferentes, mas esse projeto ele é o mais complexo de todos, então o que a vereadora Manu estava trazendo é uma verdade, ele não é um projeto que seja fácil para se tomar uma decisão, porque ele envolve e a gente tem, isso é outra coisa que gostaria de deixar registrado, e lembrar que eu não dei procuração para ninguém falar em meu nome, eu gostaria que se tivessem alguma dúvida sobre minha pessoa, falem diretamente, falem comigo, então é um projeto que envolve um sentimento do morador, que mora em um Paraíso, na Gramado que não existe mais, uma Gramado bucólica, uma Gramado que foi o que trouxe muito que as pessoas foram buscar Gramado, mas nós temos por outro lado um grupo que foi retirado o seu direito, que é um direito de estado democrático, princípio da república, que é a propriedade privada, direito de construção, temos um outro lado, interesse econômico, interesse imobiliário, que também é o que movimenta a cidade, tem a questão da rede hoteleira, enfim tem uma séria de interesses e sentimentos envolvidos no projeto então eu gostaria de reiterar que a audiência pública é um instrumento, isso me deixou, eu me elegi com menos de R\$ 3 mil e meu maior patrimônio, eu moro no porão da minha mãe e pai, nunca peguei o dinheiro de ninguém, não tenho nenhum tipo de conduta que diminua, o meu único capital político que eu tenho é minha dignidade, e minha dignidade não troco por nada. Então uma questão a ser colocada é que se fosse feita de frente comigo, porque eu sei quem eu sou, das minhas limitações e das minhas qualificações e tenho buscado informações inclusive com profissionais da área, e vou buscar mais informações, e esse é um projeto extremamente complexo, temos que entender isso, e nós vamos ter que em algum momento, quem vai tomar a decisão é a Câmara de Vereadores, nós vamos ter que tomar uma decisão, e provavelmente vai, embora vamos fazer ajustes, estamos no processo, já houve uma evolução do que chegou aqui no primeiro momento, melhorias, no meu entendimento ajustes importantes, mas vai ter o momento em que vamos ter que tomar uma decisão e eu posso dizer com toda tranquilidade do mundo, a minha decisão vai ser pautada no meu entendimento do que é melhor pra cidade. É esse meu sentimento, e é pra isso que me preparei uma vida para e3star aqui, usando essa tribuna, não sou arquiteto, urbanista, mas eu tenho estudado, lido projeto, buscado informações, estive lá em um momento, em uma casa, com um dos moradores, me reuni uma vez também com o Bruno e um integrante dos investidores, onde me apresentaram a ideia do projeto, estive em uma reunião em que todos estavam presentes e faço isso de forma aberta porque meu intuito como vereador, é fazer o melhor pra cidade. Então não, em momento que tiver que tomar decisão a minha decisão é pautada no que eu sempre tive de entendimento do melhor pra cidade. Só gostaria de fazer algumas colocações, nós temos que sim obedecer ao estatuto das cidades até fazer um, estatuto da cidade, é, acho que o governo do Partido dos Trabalhadores teve muitas coisas boas, mas isso já é uma criação anterior do governo do Fernando Henrique Cardoso, acho que o maior legado deixado pelo Fernando Henrique, assim como a Lei de Responsabilidade Fiscal, o estatuto da cidade que foi aprimorado com o passar do tempo, e a operação urbana consorciada também está prevista no Estatuto, também é um instrumento do Estatuto, e nós vamos levar em consideração todas essas considerações, vamos debater, tenho conversado com os Vereadores, temos conversado sobre esse projeto há muito tempo, e no meu entendimento não está sendo feito as pressas ele tem um processo, vai ter um momento que a Câmara vai compreender, nós vamos tomar essa decisão através dos pareceres das comissões, então temos três comissões e as três vão emitir parecer. Eu vou me ater a esse conceito, não vou adentrar as questões técnicas, dos benefícios que são trazidos pela operação consorciada, e os problemas que ela também pode trazer, na questão estética, mas só gostaria de fazer uma colocação que é um entendimento que eu tenho, é obvio que temos um excesso de construção, mas existe uma legislação que me permite construir, então eu também entendo que não podemos usar um critério seletivo, segregado para uma intenção de operação urbana consorciada, eles não constroem mais hotel, visto que todos os empreendedores que foram lá e fizeram processo legal vão ter direito a ter um hotel, também me parece importante lembrar que essa operação consorciada, ela vai criar um marco regulatório, ela não vai permitir que o empreender saia fazendo o que bem entender. E ai nós temos que ter assim, fiscalização, acho que são alguns processos que a

| | | |
|---|----------|------------------|
|  <p style="text-align: center;">CÂMARA DE VEREADORES Gramado</p> | RQ - 025 | Data: 19/10/2010 |
| | | Revisão: 001 |
| | | Página 11 de 13 |
| Ata de Sessão | | |

Plenário JULIO FLORIANO PETERSEN
- XV Legislatura -

FL. Nº: 51

gente precisa ter em mente, nós também vereadores, esse projeto, tem nos obrigado, a cidade de Gramado, a estudar muito sobre a cidade, e a gente tem que ter esse entendimento, então são essas as minhas considerações como a vereadora, nós vamos ouvir e continuar conversando, essa audiência pública não é o fim ela é parte desse processo democrático que vivemos, o debate de um projeto polêmico é mais um capítulo, desse projeto que eu quero crer que nós vamos tomar a melhor decisão.” Vereador **Rafael Ronsoni**: “Aqui aonde conduzo os trabalhos dessa Casa, quando chegam os projetos. Para conhecimento de todos, o projeto foi protocolado na Casa no dia 11 de fevereiro de 2019, chega é protocolado, chega ao presidente o projeto, o projeto depois vai para a procuradoria da Casa fazer a análise, posteriormente ele vai para as Comissões trabalharem e analisarem. As Comissões tramitando, observando, faz os pedidos ao Executivo, das dúvidas, informações corretas da legalidade do projeto, e assim por diante. O projeto tramitou e teve vários despachos, todos eles ficam no portal da transparência, com toda a documentação com a maior transparência possível. A Câmara de Vereadores tem o maior cuidado para ter a maior transparência de todos os projetos, posterior isso, as comissões analisando, o senhor prefeito comunicou que haveria uma emenda ao projeto, que viria até o final de junho, ele pediu um prazo no projeto que viria até junho. Os Vereadores, mesmo que o projeto já estava na Casa, mesmo sabendo que viria uma emenda modificativa, mas com poucos artigos, as comissões continuaram tramitando e tem as atas todas as comissões têm atas, e elas estão aprovadas. Até o final de junho não veio, conforme o ofício do Prefeito, eu como Presidente sou obrigado a não deixar o projeto parado na Casa, pois existem as normas e a tramitação, como existem interesses de todos os lados, e precisamos ser coerentes, não podemos beneficiar nem A e nem B, não pode segurar o projeto porque é interesse meu ou andar o projeto porque é interesse do B. Então eu notifiquei tanto o prefeito quanto as comissões que em 10 dias o prefeito desse o parecer, a emenda e as comissões se não teriam que trazer os pareceres e eu mandaria para aprovação do projeto como estava, aprovação ou desaprovação, o que eu não posso mandar é na cabeça de cada vereador como vai votar, o meu papel é fazer a tramitação dentro da Casa. Dia 01 de julho então o prefeito cumpriu os 10 dias e fez um protocolo da emenda retificativa ao projeto. A Comissão se reuniu no dia 09, inclusive convidou todos os Vereadores e Ministério Público, para analisar a emenda e verificar, e nesse dia se marcou uma audiência pública para o dia de hoje, dia 09. Ainda que o prazo se concluiria até amanhã. Então o projeto tá tramitando, a audiência foi solicitada, a audiência pública foi solicitada dentro do prazo legal, foi todos os veículos que o Regimento nos determina foi divulgada, de acordo. O que temos que dizer aqui, que o projeto, todos os projetos se debruçam e muito em cima, é um projeto que tá bem tranquilo, ninguém tá apavorada, desesperado, todos conversando, dialogando, um projeto grande, todo mundo debruçado, portanto é o projeto que mais tempo ficou, até hoje, em vinte anos de vida pública, dentro da Câmara de Vereadores, com toda a tranquilidade, e o melhor momento que vejo sempre é essa questão de uma audiência pública, onde podemos dar oportunidade e ouvir o que as pessoas tem, a gente faz várias reuniões, ouvi um, ouvi outro, é importante a audiência para que venham todos e a gente ouça todos os lados, e o que me deixou mais contente é a questão do diálogo, nós fizemos vários pedidos, como vereadores, ao Executivo, e foi cumprido várias questões, outras não, mas nem sempre vamos conseguir contemplar 100%, mas foram contempladas algumas. Foi conversado com os interessados, empresa também que abriu mão de algumas coisas. E hoje eu vejo aqui a comunidade dizendo que não é contra o projeto, é a favor de melhorar ainda mais. E eu vejo também de outro lado tanto o município quanto a empresa que não correram e disseram que a minha proposta é essa, se querem, se não estou indo embora. Estão aqui também para ouvir a comunidade, os vereadores, o município e a gente conversar e construir juntos, isso é a parte importante, a parte boa. Eu veria ruim se eles dissessem aceito isso ou tô indo embora, aí ficamos em um fogo cruzado aqui pensando, nós não aprovamos, nós perdemos de resolver problema de esgoto, investimento, várias questões, não existe, existe um diálogo entre a comunidade, empreendedor, município e Câmara de Vereadores, isso é a melhor coisa, dá tranquilidade, essa audiência pública. Teremos ainda às 72 horas depois da audiência, já fiz uma emenda depois que chegou, o vereador Luia se debruçou em cima e protocolou uma emenda, bastante importante ao projeto, que nós queríamos também ouvir de vocês para que a gente fica em paz, e tranquilo, para ter certeza do que fazemos, pois representamos vocês e cuidamos do nosso patrimônio que é a cidade de Gramado. Este formato vocês trouxeram e vão nos deixar aqui protocolado por escrito, e nós vamos analisar, eu vejo que com certeza 100% não vamos conseguir, mas com certeza muitas coisas podem ser contempladas, que são importantes, com o diálogo que vamos ter, e vamos construir junto. O importante, volto a frisar, o importante de tudo é esse formato de conversa, com diálogo e não com briga, e vendo que aqui não tem um Vereador contra e um a favor, os Vereadores estão aqui para ouvi-los e termos diálogos, nós só temos que respeitar o tramite legal da Casa, não estamos acelerando e atropelando, e contamos com vocês e vocês podem contar com nós para a construção ainda melhor, se possível, esse projeto”. Vereador **Renan Sartori**: “Com certeza já foi falado pelos anteriores, gostaria de deixar uma pequena contribuição dentro desse projeto, que trata da operação urbana consorciada, um Projeto de Lei que é diferenciado até para nós vereadores, um projeto que traz uma complexidade técnica muito grande que realmente faz o vereador ter que estudar questões que não era de seu hábito, então a gente sente também que através do TAC 2014 existem muitas pessoas prejudicadas que buscam então suas regularizações, já foi tentado em 2015 mas a gente sabe todas as dificuldades que temos em Gramado com esgoto, negociações com Corsan, passou 4 anos e não conseguimos avançar nesse ponto, os empreendedores trazem o lado positivo do negócio que temos as volta das construções, ter uma rede de esgoto agregar aí 28mil metros de área ao Parque das Orquídeas, ter uma contra partida de dois milhões e meio de reais, mas também temos que ouvir moradores e CONDEMA que trazem alguns pontos preocupantes sobre o projeto que também nos preocupa que a gente não conhece a totalidade da minúcias desse projeto, a importância da ferramenta dessa audiência pública, ela traz a reinvidicação da comunidade que mora lá, a gente gostaria logicamente de colocar tudo isso em uma balança e saber quando for votar esse projeto vai estar atendendo os interesses do município que são vários mas também que pudéssemos contemplar não na totalidade mas em boa parte as reivindicações dos moradores que lá estão e vão ser afetados com qualquer tipo de mudança, seja ela do parque, da obra ou estacionamento e por aí vai, a gente quer estar deixando as portas abertas ao diálogo, importante vocês estarem procurando os gabinetes dos vereadores trazendo as reivindicações, que este debate se estenda em outras ocasiões para que a gente possa lapidar esse projeto, consenso será difícil para todos, mas que a gente possa desse projeto fazer o melhor, para que ele possa atender os interesses da nossa comunidade como um todo mas que também se respeite a intenção dos moradores e do CONDEMA, a gente coloca nosso gabinete a disposição para estar trabalhando esse projeto com vocês”. Vereador **Everton Michaelsen**: “Evidentemente, comunidade, tomar decisões precisa receber muitas informações, principalmente em uma área onde não se tem esse conhecimento, essa formação, onde a gente ouve muito, o conhecimento realmente não é tão aprofundado como a gente gostaria, parece que alguns se manifestaram aqui, antes da gente, tem grande conhecimento, defendendo seus interesses, interesses por algo boa para a comunidade para todos, mas os Vereadores que tem que tomar decisão, são eleitos para isso, estão aqui para ouvir, ficou muito claro na palavra dos vereadores, que aqui é o início de um processo, onde a gente precisa ouvir. Pouco antes do início da Audiência, morador da comunidade, do loteamento, veio dizer que gostaria de falar comigo, já dei um cartão pra ele, as portas estão todas abertas para que a gente possa, como falou o colega Renan, tomar a decisão mais correta possível, é importante a gente ter condições de tomar a decisão, mas para que essa decisão seja tomada, nós precisamos seguir com informações, elas precisam, e eu quero aqui presidente Professor, para que a gente não apresse realmente esse processo que é algo que vai trazer um impacto muito grande para Gramado, e a decisão precisa ser a mais correta possível e a gente precisa tomar essa decisão com prudência”.

| | | | |
|---|--|-----------------|------------------|
|  <p>A casa e a voz dos gramadenses</p> | <p>CÂMARA DE VEREADORES</p> <p>Gramado</p> | <p>RQ - 025</p> | Data: 19/10/2010 |
| | | | Revisão: 001 |
| | | | Página 12 de 13 |
| <p>Ata de Sessão</p> | | | |

Plenário JULIO FLORIANO PETERSEN
- XV Legislatura -

FL. Nº: 52

Vereador **Luia Barbacovi**: “Boa noite, me desculpem cheguei atrasado, é bem rapidinho, primeiro eu não vou ser muito repetitivo, ontem à noite eu fiz um comentário e acho que a comunidade participa muito pouco das audiências públicas e acho que gente tem que ouvir a comunidade em todas as ocasiões e muitas vezes ela não entende que ela é mais importante que o próprio vereador. Então eu fico feliz hoje com a presença de um grande número de moradores. Bem rápido, só justificar, eu ontem protocolei uma emenda e 3 alterações, uma é alteração e as outras acrescentam, uma delas e as duas foram comentam ontem a noite aqui pelo Cirilo, uma delas é exigido que o acesso a Villa Suíça seja concluído de acordo com as normas do município ou seja normas de transito enfim e outras exigências antes do início da obra, o segundo que todos os imóveis que o município venha a receber, obviamente isso tem que ser colocado no papel como foi dito, seja recebido sem ônus, ou seja ele está totalmente e o terceiro passou despercebido pela maioria tem um artigo que diz que qualquer morador que queira participar de um consórcio parecido teria trinta dias para decidir, e eu solicitei que passa-se para noventa dias, essas foram as três que eu fiz, o restante já foi dito, muitos argumento de todos os lados todos ponderados, e eu particularmente vou repetir o que tenho dito para os colegas. Eu olho ali a questão ambiental eu acho que esse hotel, não hotel ai é uma questão de discutir um monte de coisa, eu acho que tem coisas que são boas para o município em questão de esgoto receber mais 2,8 hectares a mais é importante e para mim isso é importante, a questão construir altura número de apartamento e outras coisas acho que é exatamente o que tem que ser discutido e chegar em um consenso um dos grandes princípios que eu vejo da área publica que se é, e a rastreabilidade é bem simples, o que é a rastreabilidade é o bom senso e eu acho que faltou talvez ao um tempo atrás um pouco de bom senso dos que se envolveram para chamar a comunidade para discutir, talvez isso hoje já estivesse resolvido tranquilamente, era isto que eu queria dizer. Só para a questão de comissões, eu sou presidente de duas delas, de fato. De direito não sei qual o termo certo, nas comissões volta a tramitar depois de setenta e duas horas dessa audiência, ou seja, segunda-feira.” Secretária **Cristiane Bandeira**: “Bom, considero também a Audiência Pública um dos instrumentos mais fantásticos pra ti trocar ideias né, ouvir a comunidade e principalmente para que todos tenham a mesma informação, todos saibam o que o Executivo considerou para elaboração desse Projeto de Lei. Em específico ao questionamento que foi formulado pelo Roger e pelo Ricardo Peccin, posso dizer pelo que eu analisei dos inquéritos que sim, desde 2014 pelo menos consta inúmeras reuniões realizadas no Ministério Público, 2015 teve uma tentativa de protocolo de intenções e sim houveram discussões de como solucionar essa restrição ao uso da propriedade da Vila Suíça, também considero em 18 anos atuando na área ambiental, não tinha visto um TAC com condições restritivas principalmente em relação a propriedade tão forte, vi apenas uma situação mas era em relação a empreendimentos da área de mineração, e desde 2014 ele foi celebrado, e ao que tudo indica não houve o ajuizamento de nenhuma demanda judicial, que fizesse o questionamento dessa cláusula, o que há tempo de ser feito, mas todos sabem a demanda judicial tem um custo e tem uma demora, e como o Luia mesmo falou, o ideal é que a partir das contribuições de todos a gente consiga chegar num meio termo, usando a razoabilidade e principalmente a ideia de que a operação consorciada não vem única e exclusivamente para resolver o problema do esgoto, o olhar ambiental ela vem para que o Parque das Orquídeas tenha 2,8 hectares, né, além disso para que ele possa ter uma infraestrutura mínima de uso e conservação da própria comunidade, além né, a rede de esgoto, sim, a rede de esgoto no município de Gramado é algo complexo, pelo menos desde 2017 eu venho acompanhando todo empenho da Câmara de Vereadores, do Executivo e do Ministério Público e que de fato a Corsan preste um serviço de forma universal, mas é difícil, que existem 6 ACPS cobrando a revisão das redes de esgoto, né, e nem por isso e é isso é uma coisa que a gente já discutiu no CONDEMA e o Vitor sabe minha posição, não posso hoje impedir que o empreendedor que cumpra todo rito do licenciamento não receba sua licença prévia ou sua licença de instalação alegando que falta rede de esgoto, muito antes pelo contrário, o que a gente tem feito no licenciamento, a gente tem indicado soluções para que ele possa contribuir com a execução do esgotamento sanitário para seu próprio empreendimento que isso é uma obrigação do licenciamento ambiental que até então não era de certa forma exigida, e ai eu digo muito antes dar uma LP né e qual é o impacto desses empreendimentos que estão se instalando e vão operar, o município não pode deixar que o empreendedor suspenda sua atividade até que a Corsan faça a rede de esgoto ou melhor o abastecimento, e o que são as alternativas é buscar soluções como o Vitor tem acompanhado né, de parcerias público privadas, já fizemos duas com empreendedores que se cotizaram e vão executar as redes de esgoto, porque sim as redes de esgoto impactam sim no nosso meio ambiente, tanto é que hoje nós fizemos a avaliação da qualidade da água da barragem dos pinheiros e tem uma influência muito grande de esgoto doméstico que e lançado lá, e porque é lançado lá, porque faltam redes e estão muitas residências interligadas de forma equivocada, claro que a vila suíça não é o grande foco de contaminação né, mas a gente tem tentado buscar melhorias, e tendo a rede de esgoto é uma melhoria ambiental pro bairro e deixa de haver o lançamento no Parque dos Pinheiros. Em relação as outras questões mais afetas a mobilidade, se queremos ou não mais empreendimentos, qual o estilo do empreendimento, isso tudo é um tema muito complexo, o que acontece porque a gente tem a demanda ali, os pedidos de licenciamento e esse empreendimento se sair a operação consorciada ele vai ser licenciado pelo rito normal, e o que acontece, Gramado precisa trabalhar, precisa avançar, não temos um fundamento jurídico para impedir os licenciamentos, mas é preciso sim pensar, o licenciamento tem servido de uma forma de tu fazer o planejamento estratégico do município, de tu pensar o reordenamento urbano e principalmente de tu analisar qual são as regiões do município que hoje estão saturadas de empreendimento e qual são as regiões que podem receber outros empreendimentos né, tudo isso é uma construção que vai ter que ser feita pelo Executivo, pelo Legislativo e pela própria comunidade, mas dentro de seus instrumentos, revisão do plano diretor, plano de mobilidade, política municipal de meio ambiente, plano da mata atlântica, pra saber ainda quais são as regiões né de fragmentos de vegetação de mata atlântica, o que eu vejo, dentro do processo de criação da operação urbana consorciada, um pouco de tudo isso foi pensando, e a partir desse projeto de lei nós temos mesmo que fragmentadamente ali na Vila Suíça nós pensamos o reordenamento urbano, planejamento ambiental e principalmente viabilizar a área do parque das orquídeas que é nosso principal foco porque é um parque divisor d’água entre a bacia dos Sinos e a bacia do Caí, possui fragmentos de mata atlântica e é interesse em viabilizar para que a comunidade possa contemplar e colocamos sempre a secretaria a disposição para qualquer outro esclarecimento técnico em relação a esse tema ou qualquer outro.” Advogado **Bruno Coletto**: “Boa noite a todos novamente, em linhas conclusivas, também, acho que tem alguns questionamentos específicos, estou a disposição para esclarecer eles pontualmente, inclusive com documentação necessária. Essa negociação final, me permito falar um pouco, não só como advogado, mas como gramadense, aqui, já que também sou parte da comunidade, queria deixar registrado que como gramadense, como profissional técnico da área jurídica, eu acredito muito nesse projeto. Já disse isso na reunião do Conselho do Plano Diretor, eu vim me debatendo algum argumento, ai disseram tu és o advogado, és obrigado a falar isso, eu não sou obrigado a aceitar ser contratado, nesse caso, eu estou nesse caso porque acredito como gramadense, como morador da cidade que é um belo projeto em vários aspectos, e começando pelo primeiro ponto, um dos pontos centrais, quando o Marcos e Eu decidimos trabalhar nesse caso, de ter profissionais, ter um representante, no caso a gente, uma preocupação nossa desde o primeiro dia, alguém que compreenda a comunidade, que esteja aqui presente, não seja de fora como foi dito, somos daqui, justamente para poder dialogar com as pessoas envolvidas. Foi dito aqui, é verdade, eu tive na casa de vocês buscando sugestões, e reitero as sugestões sejam enviadas para mim, acho que muitas são controversas, podem ser adequadas sem nenhum problema, eu sei todos sabemos que é difícil fazer algo novo. A operação consorciada é algo avançadíssimo nas cidades, está há anos na legislação brasileiro, e é pouquíssimo utilizado, é um instrumento de primeiro mundo. Isso que estamos fazendo aqui, é algo, que não é inédito, mas é algo que só

| | | | |
|---|---|-----------------|-------------------------|
|  <p>A casa e a voz dos gramadenses</p> | <p>CÂMARA DE VEREADORES Gramado</p> | <p>RQ - 025</p> | <p>Data: 19/10/2010</p> |
| | | | <p>Revisão: 001</p> |
| | | | <p>Página 13 de 13</p> |
| <p>Ata de Sessão</p> | | | |

Plenário JULIO FLORIANO PETERSEN
- XV Legislatura -

FL. Nº: 53

uma comunidade que tem esclarecimento, que a nossa comunidade tem, consegue atingir, isso foi dito temos tratado com especialistas da área de direito, e todos dizem nossa vocês estão tendo condições de fazer uma operação consorciada, isso é fantástico, vocês estão utilizando os instrumentos que a legislação pensada lá nos gabinetes de Brasília, que estuda o mundo inteiro, coloca no papel, que muitas vezes não consegue ser feita. Então aqui temos condições, pelo nível inclusive do debate, eu acho que foi um debate com sugestões, positivo, claro que existem divergências, isso faz parte do processo, fico muito feliz de estar em uma casa legislativa que tem esse preparo, e a nossa comunidade também tem. Gostaria de pontuar mais duas coisas só, o maior prejudicado desse TAC colocado aqui, é aquele que possui 40 lotes, não é aquele que possui 1, o que possui 40 é o grande prejudicado, por isso foi quem buscou apresentar uma solução, pois ele tinha um grande prejuízo, então desde 2015, tem sido, tem buscado uma solução. Então são cinco anos trabalhando em uma solução, o esgoto não estava no horizonte na primeira solução, a primeira era viabilizar o parque, o esgoto surgiu depois, mas também tem a questão turística envolvida, que é relevante sim, a gente talvez não queira falar tanto desse aspecto, mas também é um dos motivos da operação consorciada, o benefício a nossa atividade fim que é o turista, o projeto também se preocupou com isso, diferentemente de outros empreendimentos que a gente tem discutido na cidade, que tem a lógica do fracionamento, muitas unidades, aqui se consultaram profissionais da cidade justamente para perceber que a cidade não quer é novos centros de unidades, ou fracionados, aluguel de temporada, o que a cidade quer é um empreendimento, que foi falado aqui também, dos outros hotéis, esse hotel não visa concorrer com nenhum hotel de Gramado, ele visa trazer um público que hoje não frequenta a cidade, além de outras contrapartidas econômicas, de capacitação de mão de obra, aquisição de questões na região, sem criar um êxodo muito grande, sobre a questão dos 2% a serem investidos, eu gostaria de destacar novamente o padrão nesse tipo de negociação é 0,5%. 2% foi uma proposta do próprio investidor, porque a política dele nos outros empreendimentos, é utilizar percentual do investimento para diminuir impacto, e êxodo, capacitar a mão de obra local, então se existe alguma veiculação mínima ao parque, já deixo a sugestão que se exija o que se exige de todo mundo, já que falaram de igualdade, que seja 0,5%, que os outros 1,5% são uma liberalidade, que sejam para as outras questões que estão sendo envolvidas. E por fim, de novo, coloco a disposição, as alterações foram feitas foram propostas por nós, e algumas dos vereadores, foram propostas por nós, no que a gente ouviu de sugestões, críticas, de aconselhamentos, e propusemos aqui o que estava ao nosso alcance. Certamente esse debate foi positivo, teremos outras alterações a propor também, estamos abertos a isso, desde que não inviabilize o empreendimento como um todo. Dito isso gostaria de agradecer, aos vereadores e quem ainda está presente no avançado da hora, e de novo, eu resido em Gramado, sou profissional daqui, sou uma pessoa bem conhecida assim como o Marcos, e estamos em representação as interessados completamente a disposição para ajustar o que se precisa ajustar. Deixo essa questão e fico à disposição de todos, muito obrigada e boa noite.” **Professor Daniel:** “Conforme regimento interno a audiência pode ter três horas, então estamos chegando ao fim. Só lembrar que as sugestões podem ser encaminhadas até 72 horas para o e-mail georgia@gramado.rs.leg.br. Nada mais tendo a constar agradeço a presença de todos e dou por encerrada a presente audiência pública. Assessora de Cerimonial e Protocolo Mª Aparecida Oaigen Benetti. Sala de Sessões 09 de julho de 2019

PROF. DANIEL
 Presidente da Comissão Temática

MANU DA COSTA
 Vice-Presidente da Comissão Temática

VOLNEI DA SAÚDE
 Membro da Comissão Temática