



Prefeitura Municipal de Gramado
Procuradoria-Geral

Exmo. Sr. Presidente

João Alfredo de Castilhos Bertolucci, Prefeito de Gramado, no uso de suas atribuições legais, vem respeitosamente à presença dos Nobres Edis, apresentar **MENSAGEM RETIFICATIVA** ao Projeto de Lei n. 04/2019, o qual “institui a Operação Urbana Consorciada Vila Suíça, e dá outras providências”.

Este projeto de lei que objetiva instituir a Operação Consorciada Vila Suíça é um marco para Gramado e, especialmente, para o Rio Grande do Sul, visto que permitirá o desenvolvimento de ações que valorizarão ambientalmente a região, localizada na área central da cidade, agregando áreas de terras ao Parque das Orquídeas, bem como se realizarão obras de infraestrutura de saneamento em loteamento implantado há mais de 40 (quarenta) anos no município. O conjunto destas intervenções é o conceito de operação consorciada definido no parágrafo primeiro do art. 32 do Estatuto das Cidades.

É cristalino que a proposição é polêmica e que deveria ser tratada com parcimônia e resiliência, a fim de evitar que o conjunto da população gramadense fosse prejudicado pela eventual deliberação contrária ao projeto. Assim, o debate dos questionamentos encaminhados pela Comissão de Legalidade e Redação Final, bem como as dúvidas suscitadas pela comunidade atingida foram objeto de intensos e acaloradas discussões, além de reuniões entre os representantes do Poder Público, o qual atuou mediante as Secretarias de Planejamento e Meio Ambiente, os proprietários das áreas de terras atingidas e a sociedade civil organizada por intermédio dos Conselhos Municipais do Plano Diretor e do Meio Ambiente (COMDEMA).

Portanto, considerando a complexidade da matéria, em especial, questionamentos de interpretação do direito urbanístico, o debate se estendeu por longo período e acarretou nestes 04 (quatro) meses de tramitação do processo legislativo. Todavia, reitero que não há prejuízo ao bem comum se o prazo estendeu-se além daquele previsto no Regimento Interno da Casa. O que é importante para todos é a aprovação desta matéria, pois Gramado é quem será a beneficiada.



Prefeitura Municipal de Gramado
Procuradoria-Geral

No mérito, consoante informação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente que se manifestou acerca das indagações deste colegiado, cumpre ressaltar que o Loteamento Vila Suíça, aprovado pela municipalidade em meados de 1974, possui lotes que à época foram projetados sobre áreas de preservação permanente e sem qualquer planejamento quanto às questões afetas ao esgotamento sanitário, resultando em danos ao meio ambiente, bem como o sistema de esgoto (fossa, filtro e sumidouro) no local é pouco eficiente para atendimento da demanda.

Estes fatos motivaram a instauração do Inquérito Civil n. 00782.00015/2014, pelo Ministério Público de Gramado em face da Construtora e Pavimentadora Pavicon Ltda e do Município de Gramado, resultando na celebração do Termo de Ajustamento de Conduta, 03 de dezembro de 2014. O referido possui cláusulas (obrigações de fazer) para ambos os ajustantes, sendo elas:

1. Obrigações da Pavicon:

... paralisar e manter paralisadas as obras de pavimentação do loteamento Vila Suíça até emissão do licenciamento ambiental competente, apresentação do projeto de recuperação da área degradada, realização de estudos, diagnósticos e levantamentos ambientais do local...

2. Obrigações do Município:

Coube ao Ente Municipal, a execução da rede de esgoto cloacal do Loteamento (custo estimado em R\$ 1.639.703,47) e abster-se de emitir licença ambiental, alvará de obra ou qualquer outro documento que permita edificações, ampliações e reformas nos lotes do loteamento Vila Suíça até cumprimento das obrigações.

Salienta-se que a empresa Pavicon cumpriu parcialmente as obrigações assumidas no TAC. O Município, desde 2014, não emitiu nenhuma licença ou qualquer



Prefeitura Municipal de Gramado
Procuradoria-Geral

documento, ou autorização para obras nos lotes, contudo, não executou a rede coletora de esgoto cloacal. Desta forma, desde 2014 os proprietários dos lotes do condomínio Vila Suíça estão sendo cerceados do exercício de usufruir do direito de propriedade.

As discussões e proposição de soluções para o loteamento estão em curso desde 2014, sem qualquer apresentação de uma solução eficiente e viável para o Bairro Vila Suíça. Contudo a partir de 2018, as partes chegaram ao consenso na elaboração do protocolo de intenções que resultou na elaboração do PL OUC Vila Suíça. O referido protocolo e o PL foram amplamente discutidos pela Câmara Técnica do COMDEMA e aprovado pelo COMDEMA, inclusive com participação do Ministério Público.

Quanto aos questionamentos formulados pela Comissão de Legalidade e Redação Final

1. Ata da audiência pública realizada com a comunidade local, que tenha debatido a Operação Consorciada Vila Suíça e os respectivos termos propostos no PLO 04/2019

Conforme exposto, as discussões quanto as ações que objetivem a melhoria da comunidade atingida remontam a meados de 2013. Neste sentido, esclarecemos que o Protocolo de Intenções, o qual foi aditivado após a última alteração da proposta de OUC apresentada e aprovada pelos membros do COMDEMA e do Plano Diretor que segue anexa, tiveram a participação efetiva da comunidade, em especial, aquela diretamente atingida pela proposição.

Neste item cabe esclarecer dois pontos importantes, quais sejam: dentre as atribuições do COMDEMA (Lei n. 2721/2008 e suas alterações) não consta a vinculação de realização de audiência pública¹, quando da análise e deliberação sobre projetos de lei ou

1 Art. 2º (...)

XVI – analisar e pronunciar-se sobre projetos de lei e decretos referentes à proteção e qualidade ambiental no Município de Gramado, e oferecer contribuições para o seu aperfeiçoamento, notadamente aqueles relativos ao zoneamento e planejamento ambientais, assim como na definição e implantação de espaços territoriais de relevante interesse ambiental, a serem especialmente protegidos;



Prefeitura Municipal de Gramado
Procuradoria-Geral

decretos, no âmbito da proteção ambiental.

Por outro lado, diz respeito a realização de audiência pública motivada pela Câmara de Vereadores, no uso das atribuições e, conforme o que preceitua seu Regimento Interno, em especial, quando a matéria alvo do Projeto de Lei terá grande repercussão e tratar de matérias no âmbito do meio ambiente e preservação ambiental, plano diretor e mobilidade urbana. Desta forma, a comunidade, terá a oportunidade de conhecer e debater o assunto quando da convocação de audiência pública pela Câmara de Vereadores.

2. Alteração sugerida pelo COMDEMA – Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, decorrente do Of. 004/2019, anexado a ata da 1º reunião ordinária do Conselho, data de 31/01/2019, que requer incluir no § 1º do art., 6º, que não há cômputo de índice em área de preservação permanente – APP, no sentido de que sobre os 20.215,84 m² não computam índices construtivos, observando que tal alteração também implicará em alteração do art. 7º e no Protocolo de Intenções, parte integrante do PL;

Cumprir informar que o evidente equívoco do COMDEMA, que ao interpretar a Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Gramado, deliberou por não se computar índice urbanístico em APP na Vila Suíça não prospera e deve ser afastado pelo legislador, visto que afronta dispositivo expresso naquele normativo (art. 40, § 8º), que permite a transferência do direito de construir em área que já tiver sido objeto de parcelamento regular do solo, que é o caso do loteamento da Vila Suíça, conforme o despacho do Sr. Promotor de Justiça, Max Roberto Guazelli, na notícia de fato n. 01774.000.321/2019, cuja cópia segue anexo, bem como este é o entendimento exposto pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, mediante as manifestações da titular daquele órgão, conforme exposto nas atas que seguem anexas.

Neste sentido, saliento que houve nova reunião do Conselho do Plano Diretor, em 18 de junho de 2019, quando a nova proposta apresentada pelos proponentes foi aprovado por unanimidade daqueles membros do C-PDDI que estiveram presentes ao encontro, cuja ata será aprovada na reunião ordinária que será realizada no dia 02 de julho



Prefeitura Municipal de Gramado
Procuradoria-Geral

de 2019.

3. O programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação (art. 166, III, lei Plano Diretor)

Considerando as especificidades da matéria e os entendimentos firmados entre o Município, os proponentes e a comunidade atingida, bem como considerando o valor expressivo de R\$ 2,4 milhões de que deverão ser implantados naquela região em obras de melhorias, assim como o esgotamento sanitário, o programa será formalizado posteriormente com a formação da comissão a ser instituída, segundo o art. 12 do PLO 04/2019.

4. O estudo prévio de impacto de vizinhança e impacto ambiental 9art. 166, V do Plano Diretor)

É mister desvincular, nesta fase do processo legislativo, que as questões afetas ao EPIV e o impacto ambiental, o qual é medido por intermédio do rito do licenciamento ambiental do empreendimento futuro.

Os proponentes da OUC elaboraram, em caráter preliminar, o EPIV com base nas informações e projeções futuras de ocupação da área, caso o PL seja aprovado e sancionado, pois compreende que alguns empreendimentos e atividades interferem na dinâmica urbana daquela localidade. Por conseguinte, utilizou-se o Prévio Estudo de Impacto de Vizinhança como um instrumento necessário e fundamental para demonstrar que a ocupação proposta para localidade objetiva o desenvolvimento sustentável da cidade.

Consoante os instrumentos preconizados no Estatuto da Cidade que buscam garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios da urbanização, o EIV se destaca por atuar de maneira preventiva, vislumbrando a harmonia entre os interesses particulares e o interesse da coletividade, o qual segue anexo.



Prefeitura Municipal de Gramado
Procuradoria-Geral

De modo que, os proponentes cumprem o requisito de formulação do EPIV, posteriormente, em havendo a definição dos usos e ocupações, mediante a lei específica da OUC, os estudos deverão ser complementados e os empreendimentos projetados deverão passar pela avaliação do impacto ambiental, por intermédio do processo de licenciamento ambiental adequado.

5. Projeto, memorial descritivo ou quaisquer outros estudos e/ou documentos que embasem o valor estimado da obra de implantação da rede coletora de esgoto cloacal no Loteamento Vila Suíça, previsto em 1,6 milhões de reais;

Conforme exposto reiteradas vezes, a obra de implantação da rede coletora de esgoto cloacal no Loteamento Vila Suíça é oriunda de obrigação de fazer, assumida pela Municipalidade no TAC firmado com o Ministério Público, o qual motivou a Secretaria Municipal de Planejamento solicitar à empresa ESAPLAN, em 08 de agosto de 2018, proposta para o desenvolvimento dos serviços referentes ao projeto da mencionada obra que, consoante a descrição da proposta financeira, possui estimativa de custos de R\$ 1.639.703,47, a qual segue cópia anexa.

6. Extratos das dívidas tributárias complementares, se houverem, que justifiquem a dívida projetada em R\$ 1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais), uma vez que os extratos financeiros anexados ao PL somam a quantia de R\$ 1.447.905,58 (um milhão, quatrocentos e quarenta e sete mil, novecentos e cinco reais e cinquenta e oito centavos), sendo necessário indicar qual a dívida será abatida nesta compensação;

Considerando que os proponentes requereram, em 15 de abril de 2019, alterações pontuais no PLO 04/2019, entre as quais a supressão deste dispositivo, vez que utilizarão dos meios usuais para o adimplemento das suas obrigações tributárias perante a Fazenda Pública, o item está superado.

Por conseguinte, a exclusão do mecanismo de dação em pagamento determinou a readequação dos termos e condições constantes do PLO 04/2019, no que tange os



Prefeitura Municipal de Gramado
Procuradoria-Geral

reflexos desta exclusão na transferência do direito de construir, conforme os fundamentos e o resumo da descrição quanto ao cálculo das áreas que irão para o Município², bem como das áreas que receberão o índice com aumento de 20% (vinte por cento) de seu potencial original³.

7. Informações sobre metragem individual dos seguintes lotes: lote 09 – quadra II; lote 10 – quadra II; lote 09, quadra B e lote 10, quadra B (os mapas enviados não esclarecem a metragem individual de cada lote, referindo-se sempre sobre as metragens totais, de sorte que não conseguimos chegar na metragem indicada, qual seja: 7.738,70m²)

Em relação as metragens dos lotes individuais, cabe esclarecer que a SMMA avaliou o Diagnóstico Ambiental elaborado pela empresa Ecovalor, assim como os demais esclarecimentos constantes nos protocolos realizados pela parte interessa e que são parte integrante da presente resposta.

Desta forma, abaixo segue quadro comparativo entre a primeira proposta apresentada e a respectiva alteração da situação dos lotes, especialmente, quanto às questões de metragem e incidência de área de preservação permanente.

Texto original	Proposta de alteração
Ampliação do Parque das Orquideas em 27.954,60 m ²	Ampliação do Parque das Orquideas em 25.036,59 m ²
RECEBIMENTO DE LOTES a serem integrados à área do Parque das Orquideas: Lotes 09/B e 10/B, Gleba 03 Lotes 01/D, 02/D, 03/D, 04/D, 05/D, 06/D Lotes 07/C e 08/C, Lotes 08/E e 09/E, Lotes 14/F e 15/F, Lotes 07/G, 08/G, 09/G	Permanecerão de propriedade dos interessados: GLEBA 1 e GLEBA 2 e Gleba 2A {c/ alteração de requisitos urbanísticos e alteração do potencial construtivo} Lotes 05/I, 06/I, 07/I --- Lotes 01/II, 02/II, 03/II, 04/II {c/ alteração dos requisitos urbanísticos, mas sem alteração dos seus respectivos potenciais construtivos}
Estacionamento para o Parque das Orquideas, executado pelos interessados, sobre os lotes 09 e 10 da Qd. "II".	Exclusão dos lotes 09 e 10 da Quadra II , onde era previsto o <u>estacionamento</u> , permanecendo de propriedade dos interessados.
Previsão de dação em pagamento de 7.738,70 m ² de área livre (onde não houve identificação de APP) para pgto de tributos em aberto, bem como previa a utilização do saldo positivo (+) em potencial construtivo em áreas que já seriam impactadas. ***Referente aos lotes: 09/II e 10/II, Lotes: 09/B e 10/B, Gleba 03, e Lotes: 01/D, 02/D, 03/D, 04/D, 05/D, 06/D	Exclusão no texto da dação em pagamento dos tributos em aberto, de modo que deverão ser arcados pelos interessados na forma da lei aplicável a matéria.

2
3



Prefeitura Municipal de Gramado
Procuradoria-Geral

Texto original	Proposta de alteração
<p>Nas áreas remanescentes de propriedade dos interessados será autorizada a efetiva construção de 25.295,94 m² computáveis, permitindo uso PLURIFAMILIAR E HOTELEIRO, divididos:</p> <p>***GLEBA 1 e GLEBA 2 e Gleba 2A(?) será permitida a efetiva construção de 22.040,74 m² computáveis.</p> <p>***Lotes 05/I, 06/I, 07/I computáveis – 1.277,15 m², sem o aumento de 20%;</p> <p>*** Lotes 01/II, 02/II, 03/II, 04/II computáveis – 1.978,05 m², sem o aumento de 20%;</p>	<p>Nas áreas remanescentes de propriedade dos interessados será autorizada a efetiva construção de 27.713,50 m² computáveis, permitindo uso PLURIFAMILIAR E HOTELEIRO, divididos:</p> <p>***GLEBA 1 e GLEBA 2 e Gleba 2A - será permitida a efetiva construção de 24.451,12 m² computáveis.</p> <p>***Lotes 05/I, 06/I, 07/I computáveis – 1.284,32 m², sem o aumento de 20%;</p> <p>*** Lotes 01/II, 02/II, 03/II, 04/II computáveis – 1.978,05 m², sem o aumento de 20%;</p>
<p>Ganho de investimentos no valor de 2% do valor das obras a serem executadas nas áreas dos interessados, para viabilização do funcionamento do Parque das Orquídeas.</p> <p><u>Incluindo neste valor:</u> Estacionamento do Parque, Ampliação da via de acesso (Rua João Fiorese) Implantação da sede do Parque das Orquídeas. Implantação da ciclovía no Loteamento Vila Suíça; Melhoria dos calçamentos e passeios públicos; Implantação de lounges e trilhas ecologicamente sustentáveis.</p>	<p>Em relação à contrapartida de 2% do investimento realizado na obra, fica garantida uma contrapartida mínima de R\$ 2.400.000,00 reais, os quais deverão ser investimentos em <i>equipamentos no Parque das Orquídeas, contrapartidas sociais e adequação do acesso ao Loteamento</i>, conforme <u>plano de ação</u> a ser desenvolvido pelo Município de Gramado...</p>

8. Informações sobre a Comissão de controle de desenvolvimento da operação urbana consorciada, esclarecendo se a mesma já foi constituída, se já tem seus membros definidos (especialmente o membro representante da comunidade da área delimitada), se fará algum papel durante a discussão e análise do PL, ou somente depois de aprovada a Lei, esclarecendo se os termos do art. 11, II “ propor o chefe do Poder Executivo Municipal alterações na presente lei, quando necessário”, se está se referindo ao projeto de lei sob análise, ou sobre a lei, após aprovação.

A regra constante no Estatuto das Cidades estabelece que após aprovada a lei específica, que instituirá os termos da OUC, também se instituirá o conselho, ou grupo gestor ou outro instituto de participação. No caso concreto o controle e gestão participativa, se dará através da composição de uma comissão, denominada de Comissão de Controle de Desenvolvimento da OUC, que deve ser constituída com representantes do poder público e



Prefeitura Municipal de Gramado
Procuradoria-Geral

da sociedade civil. A partir de então, todas as decisões quanto à priorização de investimentos públicos devem ser com partilhadas entre esses representantes que, entre outras atribuições, fará o controle de toda a Operação e poderá propor a revisão e/ou alterações da Lei, a partir da data de sua vigência.

Sendo assim, o PLO 04/2019 através da redação proposta no Capítulo VI – Controle (art. 11 e 12) está de acordo com o que estabelece o Estatuto das Cidades (Lei 10.257/2001) como diretriz geral, de cumprimento obrigatório, para assegurar o pleno cumprimento quanto a participação da sociedade civil e o controle quanto ao acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, pois caso tais determinações não sejam adotadas, incorrerá em prática de Improbidade Administrativa, nos termos previstos no inciso VI do artigo 52 do Estatuto da Cidade.

Posto isto, em atenção ao disposto no art. 6º, inciso II Lei Orgânica do Município, e como dispõe o art. 106, inciso III do Regimento Interno da Câmara de Vereadores, requer a apreciação e conseqüente aprovação do presente projeto de lei, aproveitando o ensejo para renovar nossos votos de elevada estima e distinta consideração.

Gramado, 01 de julho de 2019.

João Alfredo de Castilhos Bertolucci
Prefeito de Gramado

Carmem Piazzini
**Secretária Municipal de Planejamento, Urbanismo,
Publicidade e Defesa Civil**

Cristiane Bandeira da Silva
Secretária Municipal do Meio Ambiente

João Gilberto Barbosa Barcellos
Procurador-Geral do Município



Prefeitura Municipal de Gramado

Procuradoria-Geral

PROJETO DE LEI XXX/2019

Institui a Operação Urbana Consorciada Vila Suíça, e dá outras providências.

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares

Art. 1º (...)

(...)

Art. 2º (...)

(...)

CAPÍTULO II

Da Definição da Área

Art. 3º (...)

CAPÍTULO III

Da formalização e da Adesão à Operação

Art. 4º (...)

(...)

Seção I

Do Chamamento dos Interessados



Prefeitura Municipal de Gramado

Procuradoria-Geral

Art. 5º (...)

(...)

CAPÍTULO IV

Do Plano de Operação da Operação Urbana Consorciada Vila Suíça

Art. 6º (...)

(...)

Art. 7º (...)

§ 1º Em contrapartida, nas áreas remanescentes integrantes da presente Operação Consorciada será autorizada a efetiva construção de 27,183,67m² (vinte e sete mil, cento e oitenta e três metros e sessenta e sete decímetros quadrados) computáveis, dispostos desta forma:

I – na Gleba 1, a Gleba 2 e a Gleba 2A, as quais possuem 19.888,04 m² (dezenove mil, oitocentos e oitenta e oito metros e quatro decímetros quadrados) de área, será permitida a efetiva construção de 23.921,29 m² (vinte e três mil, novecentos e vinte e um metros e vinte e nove decímetros quadrados) computáveis, oriundos do seguinte cálculo:

a) 9.944,02 m² (nove mil, novecentos e quarenta e quatro metros e dois decímetros quadrados) computáveis correspondentes ao potencial construtivo original da área;

b) 13.977,27 m² (treze mil, novecentos e setenta e sete metros e vinte e sete decímetros quadrados) computáveis correspondentes ao potencial construtivo das áreas transferidas ao Município, as quais totalizam 27.954,54m² (vinte e sete mil e novecentos e cinquenta e quatro metros e cinquenta e quatro decímetros quadrados), nos termos do art. 40, §8º e do art. 171 da Lei Municipal n. 3.296/14.



Prefeitura Municipal de Gramado

Procuradoria-Geral

II – Nos Lotes 05, 06 e 07 da quadra I, as quais possuem 2.568,65m² de área, será permitida a efetiva construção de 1.284,32m² computáveis, conforme Índice de Aproveitamento original da área (0,5);

III – Nos Lotes 01, 02, 03, 04 da quadra II, as quais possuem 3.956,11m² de área, será permitida a efetiva construção de 1.978,05m² computáveis, conforme Índice de Aproveitamento original da área (0,5).

Art. 8º (...)

Art. 9º (...)

§ 1º A licença de instalação e a autorização para começo de obras do interesse do Empreendedor será concedida somente após a entrega da rede de coleta.

§ 2º Além daquelas contrapartidas e obrigações previstas no caput deste artigo, o Empreendedor garantirá uma contrapartida mínima de R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais), os quais deverão ser investidos em equipamentos no Parque das Orquídeas, contrapartidas sociais e adequações do acesso ao Loteamento, conforme plano de ação a ser desenvolvido pelo Município de Gramado em comum acordo com os interessados.

CAPÍTULO V

Do Controle

Art. 10. Fica criada a Comissão de Controle de Desenvolvimento da Operação Urbana Consorciada Vila Suíça, com as seguintes atribuições:

I – acompanhar e fiscalizar todo o trâmite de adesão dos interessados.

II – propor ao Chefe do Poder Executivo Municipal alterações na presente lei, quando necessário.



Prefeitura Municipal de Gramado

Procuradoria-Geral

Art. 11. A Comissão de Controle de Desenvolvimento da Operação Urbana Consorciada Vila Suíça, com coordenação da Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo, Publicidade e Defesa Civil e da Secretaria de Meio Ambiente, terá a seguinte composição:

- I – um membro representante da Secretaria de Planejamento;
- II – um membro representante da Secretaria de Meio Ambiente;
- III – um membro da comunidade da área delimitada;
- IV – um membro do COMDEMA;
- V – um membro do C-PDDI;

Parágrafo único. Os membros da Comissão de Controle de Desenvolvimento da Operação Urbana Consorciada Vila Suíça serão nomeados através de Portaria emitida pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, na forma do art. 85, inc. II, alínea “c” da Lei Orgânica de Gramado.

CAPÍTULO VI

Disposições Finais e Transitórias

Art. 12. Em razão de sua especificidade, as disposições desta Lei prevalecem sobre quaisquer outras normas municipais que regulamentem o uso e ocupação do solo, incluindo alterações no Plano Diretor e Decretos Municipais.

Art. 13. Fica homologado e aprovado, em todos os seus termos, o Protocolo de Intenções firmado entre o Município, George Cláudio Hauser Brody, Marcelo Julio Hauser Brody, Jaqueline Pinzon e Incorporadora Lara José Ltda., em 23 de outubro de 2017, com alterações propostas por meio do aditivo ao Protocolo, cujas cópias fazem parte integrante da presente lei, conforme anexo.

Parágrafo único. Ficam também homologados os Protocolos de Intenções já firmados por proprietários, conforme disposto no *caput*.



Prefeitura Municipal de Gramado

Procuradoria-Geral

Art. 14. O Poder Executivo Municipal exercerá a fiscalização sobre os atos de comercialização dos índices que trata esta Lei.

Art. 15. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gramado, 01 de julho de 2019.

João Alfredo de Castilhos Bertolucci
Prefeito de Gramado



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE GRAMADO

Av. das Hortênsias, 2029 - Centro - Fone (54) 3286 - 0200

Filtros aplicados ao relatório

Número do processo: 0006937/2019

28.09

Número do processo: 0006937/2019

Número único: D47.049.A83-O4

Requerente: BRUNO IRION COLETTTO

Solicitante: BRUNO IRION COLETTTO

Solicitação: 456 - Meio Ambiente - Área Administrativa

Situação: Em trâmite

Local da protocolização: 002.001.000 - Administração - Protocolo Geral

E-mail: coletto.bruno@gmail.com

Protocolado por: Sheila da Silva Néry

Prioridade: Normal

Recebido em: 14/03/2019 09:38

Previsto para: 03/04/2019 09:38

O CONTRIBUINTE BRUNO IRION COLETTTO, PORTADOR DO CPF Nº 009.643.120-26, SOLICITA RETIFICAÇÃO DE ATA DO CONDEMA, CONFORME DOCUMENTO EM ANEXO.

Sheila da Silva Néry
(Protocolado por)

BRUNO IRION COLETTTO
(Requerente)

ILUSTRÍSSIMO SENHOR VICTOR FERRARI, PRESIDENTE DO CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE DE GRAMADO (COMDEMA).

ILUSTRÍSSIMA SENHORA CRISTIANE BANDEIRA DA SILVA, SECRETÁRIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE DE GRAMADO.

Ref. Ata da 1ª Reunião do COMDEMA
REQUER ESCLARECIMENTO/RETIFICAÇÃO DA ATA.

Senhor Presidente, Senhora Secretária, tendo participado da reunião do COMDEMA ocorrida em 31 de janeiro de 2019, recentemente tive acesso à Ata da 1ª Reunião do Conselho, a qual relata a aprovação do Protocolo de Intenções e da Minuta do Projeto de Lei referente a Operação Consorciada Vila Suíça, caso no qual represento os interessados.

Ao atentar para o texto da alteração proposta ao art. 6º do referido Projeto de Lei, verifiquei (s.m.j.) que sua linguagem poderá gerar confusões ao leitor, uma vez que aparenta conflitar com outros dispositivos legais. Assim sendo, para fins de preservar o posicionamento e a deliberação do Conselho, sugiro que a redação seja alocada no *caput* do art. 6º, e não no seu §1º, ficando, então, tal dispositivo com a seguinte redação:

Art. 6º Os interessados e o empreendedor deverão transferir ao Município aproximadamente 27.954,60m² referentes aos seguintes terrenos integrantes do Loteamento Vila Suíça: Lotes 9 e 10 da quadra II; Lotes 9 e 10 da quadra B, Gleba 3, Lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6 da quadra D, Lotes 7, 8 da quadra C, Lotes 8 e 9 da quadra E, Lotes 14 e 15 da quadra F, Lotes 7, 8 e 9 da quadra G, dos quais 20.215,84m² configuram Área de Preservação Permanente, não se computando índice urbanístico, devendo ser respeitada a alínea "b" do inciso I do §1º do art. 7º desta Lei bem como o §8º do art. 40 da Lei Municipal nº 2.396/2014.

Assim, acredito, o posicionamento do COMDEMA fica registrado na lei, sem que haja contradição com outros dispositivos do mesmo diploma e com e outros dispositivos legais pertinentes, visto que a Operação Consorciada foi unanimemente aprovada pelo Conselho em sua íntegra.

É o que se espera e requer.

No mais, registro que permaneço à disposição para o que se faça necessário.

Cordiais saudações,



BRUNO IRION COLETTO

OAB/RS nº 79.274



**CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE
COMDEMA**

ATA DA 1ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMDEMA – 2019

1

2

3

Aos trinta e um dias do mês de janeiro do ano de 2019, às dezessete horas, realizou-se ordinariamente no Auditório da Prefeitura Municipal de Gramado, a Reunião da Plenária do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente de Gramado (COMDEMA). Presentes à Reunião do COMDEMA, todos os que assinaram a lista de presença que segue em anexo à presente Ata. Estiveram presentes os seguintes membros designados por parte do COMDEMA: Victor Ferrari (Presidente), Cristiane Bandeira da Silva, Jane Andreoni, Thiago Henkes da Silva, Adriane Casagrande, Antônio Fávero, Janete Basso Costa, Lisa Vitória Gottschalk, Bruna Maria Fioreze, Luiz Paulo da Cunha e Fernando Giongo. Não houve apresentação de justificativa para o não comparecimento das entidades faltantes. Além dos já nominados, se fez presente o Advogado Bruno Irion Coletto, Representante da OUC Vila Suíça. Verificada a presença de quórum regimental, o Presidente Victor Ferrari declarou aberta a sessão. A mesa foi composta pelo Presidente do COMDEMA Victor Ferrari e pelo Conselheiro-Secretário Thiago Henkes da Silva. Antes de iniciar a pauta, o Presidente do COMDEMA, saudou e deu boas vindas aos presentes. Sem demora, o Conselheiro-Secretário Thiago Henkes da Silva leu a Ata da 1ª e da 2ª Reunião da CT-COMDEMA 2019 para conhecimento dos Conselheiros das deliberações da Câmara Técnica, as quais foram encaminhadas por email a todos os Conselheiros. Seguidamente, o Presidente Victor Ferrari exemplificou todos os processos deliberados, e, não tendo havido quaisquer manifestações ou objeções por parte dos Conselheiros, foram aprovadas por unanimidade. Conforme previsto na ordem do dia, **item 1** da pauta, colocou-se em votação a aprovação da Ata da reunião ocorrida no dia 20 de dezembro de 2018, a qual foi encaminhada por email a todos os Conselheiros e não tendo havido quaisquer manifestações ou objeções por parte dos Conselheiros, entre o período daquela e desta reunião, foi aprovada por unanimidade. Dando sequência passou-se ao **item 2** da pauta referente análise e deliberação da Minuta de Resolução que institui o Calendário de Reuniões Ordinárias e da Câmara Técnica do COMDEMA para o ano de 2019. Apresentado o texto da minuta, o mesmo foi aprovado na íntegra. Na sequência, passou-se ao **item 3** da pauta referente a Minuta do Projeto de Lei da Operação Urbana Consorciada Vila Suíça (OUC Vila Suíça) encaminhada pela Procuradoria-Geral do Município. O Presidente Victor Ferrari solicitou a Secretária do Meio Ambiente Cristiane Bandeira da Silva uma breve análise sobre os termos da Minuta do Projeto de Lei. A Secretária Cristiane Bandeira da Silva esclareceu que a OUC Vila Suíça de fato é um modelo de Operação Urbana Consorciada, pois será desenvolvida em área urbana impactada com ganho do ponto de vista ambiental, urbanístico e de saneamento básico. Também destacou que o assunto vem sendo tratado pelo COMDEMA desde o ano passado, com alterações desde o primeiro modelo, atualmente correspondendo fielmente ao compromisso assumido entre as partes, atendendo assim a todos os requisitos jurídicos. Citou ainda as contrapartidas assumidas pelos empreendedores e mencionou que, após aprovação do COMDEMA, a Minuta passará pelo crivo do Conselho do Plano Diretor e por Audiência Pública. Desta forma, concluiu que do ponto de vista analisado pela Secretaria do Meio Ambiente a Minuta está apta a ser aprovada. O Conselheiro Luiz Paulo da Cunha questionou a situação do abastecimento de água no loteamento Vila Suíça para suprir novos empreendimentos. O Advogado Bruno Irion Coletto, Representante da OUC Vila Suíça, destacou que os novos empreendimentos passarão por análise do



**CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE
COMDEMA**

40 Poder Público Municipal e atestado de viabilidade de abastecimento da CORSAN. O Presidente Victor
41 Ferrari destacou que uma das cláusulas do Protocolo de Intenções é comprovar e melhorar a reservação de
42 água no loteamento. O Conselheiro Fernando Giongo questionou o local de implantação do reservatório de
43 água. O Presidente Victor Ferrari informou que será no lugar preexistente, pois há espaço físico para
44 ampliação. O Conselheiro Luiz Paulo da Cunha reiterou a preocupação com o abastecimento de água para
45 implantação de hotelaria e novas residências unifamiliares no local. O Advogado Bruno Irion Coletto
46 destacou que não haverá construção de novos empreendimentos em toda a área do loteamento, ficando
47 restrita a implantação nos lotes existentes na área frontal do loteamento. Outra vez o Conselheiro Luiz
48 Paulo da Cunha questionou sobre o ganho de índice do empreendedor, viabilizando a construção de
49 benfeitorias com andar térreo, acrescido de três pavimentos e subtelhado, perfazendo 14 metros de altura. A
50 Secretária do Meio Ambiente Cristiane Bandeira da Silva informou que estes requisitos da Minuta serão
51 analisados pelo Conselho do Plano Diretor, determinando as alterações caso haja necessidade. A
52 Conselheira Adriane Casagrande reiterou a afirmação. O Conselheiro Antônio Fávero destacou que
53 ambientalmente a OUC trará ganho ao município, contudo, citou sua preocupação com a mobilidade
54 urbana. O Presidente Victor Ferrari expôs o seu entendimento de que a mobilidade urbana deva ser tratada
55 como um problema socioambiental, devendo haver futuramente, conforme sugestão do Conselheiro
56 Fernando Giongo, a criação de uma Diretriz Técnica vinculando o congestionamento de veículos à poluição
57 ambiental. A Secretária Cristiane Bandeira da Silva e a Conselheira Adriane Casagrande destacaram que a
58 Secretaria de Planejamento já discutiu a necessidade de melhoria do acesso ao loteamento. O Advogado
59 Bruno Irion Coletto esclareceu que o empreendedor irá executar as melhorias no acesso conforme
60 Protocolo de Intenções assinado entre os proprietários do imóvel e os empreendedores, estando ambos
61 cientes sobre a execução do estabelecido no Projeto de Lei. O Presidente Victor Ferrari propôs a inclusão
62 no § 1º do art. 6º da Minuta do Projeto de Lei que não há computo de índice em Área de Preservação
63 Permanente, devendo constar no referido parágrafo “[...] as quais totalizam 20.215,84m² (vinte mil, duzentos
64 e quinze metros e oitenta e quatro decímetros quadrados) de área e sobre elas não se computam índices
65 urbanísticos [...]”. Deste modo, concluída a deliberação, o Presidente Victor Ferrari colocou em votação a
66 aprovação da Minuta do Projeto de Lei da Operação Urbana Consorciada Vila Suíça, sendo aprovado por
67 unanimidade, desde que seja realizada a seguinte alteração: alteração do art. 6º, § 1º da Minuta do Projeto
68 de Lei, devendo constar “[...] as quais totalizam 20.215,84m² (vinte mil, duzentos e quinze metros e oitenta e
69 quatro decímetros quadrados) de área e sobre elas não se computam índices urbanísticos [...]”. Passando-
70 se ao **item 4** da pauta, com relação aos assuntos gerais, o Presidente Victor Ferrari comunicou que o
71 Processo n.º 19117/2013 da empresa GJP ADMINISTRADORA DE HOTÉIS LTDA, o qual requer a análise
72 e deliberação do COMDEMA quanto ao encaminhamento do recurso referente ao Indeferimento da Licença
73 Prévia n.º 005/2018-SMMA, foi incluso nos assuntos gerais para deliberar e definir o trâmite dos processos
74 e relembrar a necessidade de atualização do Regimento Interno do COMDEMA. Deste modo, ficou definido
75 que os processos que requeiram uma análise técnica ou mais aprofundada serão repassados
76 primeiramente a Câmara Técnica (CT-COMDEMA), sendo posteriormente encaminhado a Plenária para
77 deliberação. Não havendo objeções, a definição do fluxo de processo foi aprovado por unanimidade.
78 Também foi exposto pelo Presidente Victor Ferrari a possibilidade de palestra de capacitação com o



**CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE
COMDEMA**

79 Advogado Gustavo Trindade, com passagem pelo Ministério do Meio Ambiente, a ser realizada para os
80 Conselheiros do COMDEMA. A Conselheira Adriane Casagrande questionou se a palestra seria aberta ao
81 público. Assim, a Secretária Cristiane Bandeira da Silva destacou que a palestra poderia ser aberta para os
82 Conselhos, em especial ao Conselho do Plano Diretor e aos Técnicos da Secretaria da Agricultura. Logo,
83 ficou definida a data de 21 de março de 2019, às 17h, para realização da palestra. E ainda, para fins de
84 quórum, o Presidente esclareceu que a Sra. Janete Basso Costa, representante da ASCAR, foi considerada
85 apta para votação como membro titular da Associação Sulina de Crédito e Assistência Rural (ASCAR), pois,
86 conforme solicitação via Ofício da Entidade, a alteração dos membros da ASCAR foi requerida em
87 novembro de 2018, havendo a publicação de nova Portaria de forma errônea, não constando a alteração
88 solicitada pela ASCAR. A alteração foi justificada pelo desligamento do Sr. Mateus Nunes da Silva da
89 Entidade (Ata da 9ª Reunião Ordinária do COMDEMA/2018). Esgotada a pauta, informou-se aos presentes
90 que a Ata será encaminhada via e-mail a todos os Conselheiros, onde poderá ser examinada e
91 eventualmente impugnada pelos presentes até a próxima reunião, prazo a partir do qual se dará a Ata por
92 aprovada por ausência de manifestações em contrário. Nada mais havendo, deu-se por encerrada a
93 reunião, da qual eu, Thiago Henkes da Silva, na qualidade de Secretário, lavrei a presente Ata, e vai
94 assinada por mim e pelo Presidente do Conselho.

95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106

Gramado, 31 de janeiro de 2019.

Thiago Henkes da Silva
(Secretário do COMDEMA)

Victor Ferrari
(Presidente do COMDEMA)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE GRAMADO

Av. das Hortênsias, 2029 - Centro - Fone (54) 3286 - 0200

Filtros aplicados ao relatório

Número do processo: 0010498/2019

Número do processo: 0010498/2019

Número único: 6T4.8DT.550-20

Requerente: Kalinca Buttelli Riva

Solicitante: GEORGE CLAUDIO HAUSER BRODY

Solicitação: 456 - Meio Ambiente - Área Administrativa

Situação: Em trâmite

Local da protocolização: 002.001.000 - Administração - Protocolo Geral

E-mail: kalincabr@gmail.com

Protocolado por: JOÃO CARLOS BÕES

Prioridade: Normal

Recebido em: 15/04/2019 15:59

Previsto para: 05/05/2019 15:59

O CONTRIBUINTE GEORGE CLAUDIO HAUSER BRODY, PORTADOR DO CPF N°656.484.630-49, ENCAMINHA PROPOSTA DE AJUSTES À OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA VILA SUIÇA - REFERENTE AO PROJETO DE LEI N°004/2019, EM TRÂMITE NA CÂMARA MUNICIPAL.

JOÃO CARLOS BÕES
(Protocolado por)

Kalinca Buttelli Riva
(Requerente)

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JOÃO ALFREDO DE CASTILHOS BERTOLUCCI,
PREFEITO MUNICIPAL DE GRAMADO/RS.

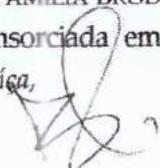
A/C PROCURADORIA MUNICIPAL

Com cópia para Secretaria Municipal de Planejamento
Com cópia para Secretária Municipal do Meio Ambiente

REF. PROJETO DE LEI Nº 004/2019, EM TRÂMITE NA CÂMARA
MUNICIPAL
APRESENTA PROPOSTA DE AJUSTES À OPERAÇÃO URBANA
CONSORCIADA VILA SUÍÇA

GEORGE CLÁUDIO HAUSER BRODY, brasileiro, casado, investidor, inscrito sob o RG nº 1048876433 e sob o CPF nº 656.484.630-49, residente e domiciliado à Rua Honório Silveira Dias, nº 1529, apto. 602, Porto Alegre/RS; MARCELO JULIO HAUSER BRODY, solteiro, maior, empresário, inscrito sob o RG nº 4048975421, e sob o CPF nº 656.491.500-44, residente e domiciliado à Rua Ramiro Barcelos, nº 1410, apto. 702, Porto Alegre/RS; ANA HAUSER, brasileira, separada judicialmente, professora aposentada, inscrita sob o RG nº 1049287855 e sob o CPF nº 166.690.100-87, residente e domiciliada à Rua Ramiro Barcelos, nº 1410, apto. 702, Porto Alegre/RS; JAQUELINE PINZON, brasileira, solteira, inscrita sob o RG nº 5009125427, e sob o CPF nº 456.342.380-72, residente e domiciliada na Rua Ramiro Barcelos, nº 1567, apto. 404, Porto Alegre/RS, sucessora dos bens deixados por seu companheiro PAULO JOSÉ HAUSER BRODY, brasileiro, solteiro, inscrito sob o RG nº 1026645927 e sob o CPF nº 469.191.120-00, falecido na data de 22 de junho de 2017; estes por meio de seu procurador signatário BRUNO IRION COLETTI (OAB/RS nº 79.274), juntamente com INCORPORADORA KARA JOSÉ LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o 05.768.324/0001-98, com sede na Rua das Olimpíadas, nº. 132, São Paulo/SP, esta também por meio de seu procurador RAFAEL BICCA MACHADO (OAB/RS nº 44.096), e

considerando tudo o que consta de requerimentos anteriores formulados pela FAMÍLIA BRODY em relação à futura realização de Operação Consorciada em áreas de sua propriedade no Loteamento Vila Suíça,



considerando o teor da reunião ocorrida em 25/03/2018 na Câmara Municipal de Vereadores de Gramado, onde estavam representados os ora REQUERENTES, estando presentes os Vereadores Municipais, bem como a Sra. Secretária do Meio Ambiente, o Presidente do Comdema e ainda o Promotor de Justiça da Cidade;

considerando o teor das reuniões ocorridas em 05/04/2019 e em 10/04/2019 na Prefeitura Municipal de Gramado, onde estavam presentes os ora REQUERENTES, bem como o Sr. Prefeito Municipal de Gramado, e ainda, na outra reunião as Sras. Secretária Municipal de Planejamento e Urbanismo de Gramado e Secretária Municipal do Meio Ambiente;

considerando que na referida reunião ajustou-se a necessidade de reelaborar a proposta de Operação Consorciada para o Loteamento Vila Suíça;

considerando que a FAMÍLIA BRODY, juntamente com a INCORPORADORA KARA JOSÉ LTDA. possuem ajustes a serem propostos para a realização da Operação Consorciada, valorizando os aspectos ambientais da região e atendendo a considerações realizadas por moradores da Vila Suíça e por Vereadores da cidade;

vêm a presença de Vossa Excelência apresentar proposta de ajustes à Operação Consorciada para o Loteamento Vila Suíça (PLO nº 004/2019), conforme diretrizes que seguem explicitadas:

I) BREVE RELATÓRIO DOS FATOS.

Sr. PREFEITO, Sr. SECRETÁRIO, como amplamente sabido, a FAMÍLIA BRODY, proprietária de vários lotes no Loteamento Vila Suíça, já vem, há alguns anos, negociando com o MUNICÍPIO DE GRAMADO a realização de uma Operação Consorciada nas áreas de tal Loteamento. Tal expediente urbanístico seria útil por conjugar dois interesses públicos: a **preservação ambiental** de área sensível no coração

de Gramado com a ampliação da área do futuro Parque das Orquídeas, bem como a **construção da rede de coleta de esgoto no local.**

Desde 2015 diferentes planos de contrapartidas foram apresentados e discutidos entre FAMÍLIA BRODY e MUNICÍPIO DE GRAMADO. Tais propostas foram levadas a conhecimento do Ministério Público local e da comunidade gramadense, por meio de Audiência Pública ocorrida no Paço Municipal ainda em 2016.

A partir de então, intenso período de estudos e negociação, chegou-se a assinatura de um Protocolo de Intenções, o qual, devidamente aprovado pelos Conselhos do Plano Diretor e do Meio Ambiente. Assim, a Operação Urbana Consorciada foi encaminhada ao Legislativo Municipal autuado sob o Projeto de Lei Ordinária nº 004/2019.

Pois bem, com o protocolo do projeto de lei, alguns vereadores já se manifestaram publicamente sobre a questão, assim como moradores da Vila Suíça. Ademais, a Câmara Municipal encaminhou ao Executivo diversos questionamentos a respeito da matéria. Em atenção a todas estas considerações, por meio deste apresentamos algumas alterações pontuais na Operação, nos termos que seguem.

II) PROPOSTA DE ALTERAÇÕES PONTUAIS NA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA VILA SUÍÇA.

Pois bem, como referido acima, apresenta-se proposta de alteração de aspectos pontuais da OUC Vila Suíça, nos termos que seguem:

1) EXCLUSÃO DA DAÇÃO EM PAGAMENTO DOS TRIBUTOS EM ABERTO (CAPÍTULO V, ART. 9º DO PLO Nº 004/2019).

A OUC Vila Suíça, em seu bojo, previa a dação de aproximadamente 7.738,70m² de área livre (onde não houve identificação de APP) para pagamento de tributos em aberto, bem como também previa a utilização do saldo positivo em potencial construtivo em áreas que já seriam impactadas.

Tal área dada em pagamento teria duas destinações. As partes livres dos Lotes 9, 10 da Quadra B e as partes livres dos Lotes 01, 02, 03, 04, 05 e 06, da Quadra D e ainda as partes livres da área denominada Gleba 03 seriam todas

incorporadas à área do Parque das Orquídeas. Já os Lotes 09 e 10 da Quadra II, por serem do outro lado da rua, seriam destinadas a um futuro estacionamento para o Parque.

Aqui propõe-se a exclusão da dação em pagamento, de modo que os tributos eventualmente em aberto serão arcados pelos interessados na forma da lei aplicável a matéria. Deste modo, os Lotes 09 e 10 da Quadra II permanecem de propriedade dos interessados, e os demais (Lotes 9, 10 da Quadra B; Lotes 01, 02, 03, 04, 05 e 06, e Gleba 03) continuam sendo transferidas para o Poder Público, conforme se detalhará abaixo. Desse modo, diminui-se também o impacto da construção de um estacionamento no local.

Assim, sugere-se a completa exclusão do Capítulo V (art. 9º) do PLO nº 004/2019, bem como a readequação do Protocolo de Intenções, conforme disposto nos itens a seguir.

2) READEQUAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR.

Em consequência do item 1, *supra*, se mostra necessário um recálculo do potencial construtivo envolvido na OUC Vila Suíça, visto que alguns Lotes que passariam ao Município permanecerão de propriedade dos interessados.

Como não haverá mais dação em pagamento, mostra-se **desnecessário qualquer cálculo com base no valor de mercado dos lotes**. Assim, propõe-se a utilização de um critério único na OUC Vila Suíça, a saber, aquele já existente no art. 40, §8º do PDDI, visto que as áreas que passarão para o Município, ou foram identificadas como APP, ou serão utilizadas justamente para incorporação ao Parque.

Dito de outro modo, simplesmente se concentrará nas Glebas 01, 02 e 02A o potencial construtivo dos Lotes transferidos aos Município (a saber: Lotes 9 e 10 da quadra B, Gleba 3, Lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6 da quadra D, Lotes 7, 8 da quadra C, Lotes 8 e 9 da quadra E, Lotes 14 e 15 da quadra F, Lotes 7, 8 e 9 da quadra G¹).

Assim, o novo cálculo da OUC Vila Suíça pode ser resumido da seguinte forma:



¹ Foram excluídos os Lotes 9 e 10 da Quadra II, pois estes seriam utilizados como parte da dação em pagamento.

NOVA CÁLCULO PARA OPERAÇÃO CONSORCIADA VILA SUÍÇA

Áreas que irão para o Município (cf. §8º, art. 40, PDDI)						
Lotes	Quadra	Área Total	APP	Área Livre	IA	Potencial Construtivo
9	B	1656,9	363,58	1293,32	0,5	828,45
10	B	1920,84	1710,35	210,49	0,5	960,42
3	Gleba	6234,66	4995,67	1238,99	0,5	3117,33
1	D	1627,5	1612,12	15,38	0,5	813,75
2	D	1565,5	1206,1	359,4	0,5	782,75
3	D	1565,5	1153,05	412,45	0,5	782,75
4	D	1565,5	1029,02	536,48	0,5	782,75
5	D	1565,54	915,59	649,95	0,5	782,77
6	D	1507,37	1485,02	22,35	0,5	753,685
7	C	627,37	627,37	0	0,5	313,685
8	C	626,4	626,4	0	0,5	313,2
8	E	655,37	655,37	0	0,5	327,685
9	E	640,06	640,06	0	0,5	320,03
14	F	682,67	682,67	0	0,5	341,335
15	F	691,42	691,42	0	0,5	345,71
7	G	640,5	640,5	0	0,5	320,25
8	G	634,37	629,91	4,46	0,5	317,185
9	G	629,12	551,64	77,48	0,5	314,56
Totais		25036,59	20215,84	4820,75		12518,295
						Potencial Construtivo a ser transferido (cf. §8º, art. 40, PDDI)

Áreas que receberão o índice (art. 40, §8º, PDDI), com aumento de 20% de seu potencial original (art. 165, I, PDDI)						
Lotes	Quadra	Área Total	APP	Área Livre	IA (+20%)	Potencial com OC
01	Gleba	10364	0	10364	0,6	6218,4
02	Gleba	9108,04	0	9108,04	0,6	5464,824
02A	Gleba	416	0	416	0,6	249,6
Totais		19888,04	0	19888,04		11932,824
						Potencial da área na OUC
						12518,295
						Potencial recebido das áreas entregues (Art. 40, §8º, PDDI)
						24451,119
						Potencial a ser distribuído na área

Áreas que participam da OC apenas com alteração de requisitos urbanísticos, sem receber potencial construtivo extra						
Lotes	Quadra	Área Total	APP	Área Livre	IA	Potencial
5	I	846,65	0	846,65	0,5	423,325
6	I	861	0	861	0,5	430,5
7	I	861	0	861	0,5	430,5
1	II	873,6	0	873,6	0,5	436,8
2	II	853,2	0	853,2	0,5	426,6
3	II	853,6	0	853,6	0,5	426,8
4	II	1375,71	0	1375,71	0,5	687,855
Totais		6524,76	0	6524,76		3262,38
						Potencial original da área (mantido)

Em sendo aceita tal proposta, será necessária a adequação de diferentes cláusulas do Protocolo de Intenções, bem como do PLO nº 004/2019. Passa-se a listá-las, a título de sugestão:

Alterações no PLO nº 04/2019:

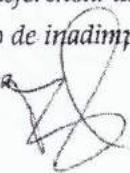
- a) Altera-se a área e a descrição dos Lotes a serem transferidos para o Município, passando o **art. 6º** a ter a seguinte redação:

Art. 6º Os interessados e o empreendedor deverão transferir ao Município aproximadamente 25.036,59m² referentes aos seguintes terrenos integrantes do Loteamento Vila Suíça: Lotes 9 e 10 da quadra B, Gleba 3, Lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6 da quadra D, Lotes 7, 8 da quadra C, Lotes 8 e 9 da quadra E, Lotes 14 e 15 da quadra F, Lotes 7, 8 e 9 da quadra G.

§1º A Gleba 1, a Gleba 2 e a Gleba 2A permanecerão de propriedade dos INTERESSADOS, totalizando 19.888,04m² de área, participarão da Operação Consorciada, com alteração de requisitos urbanísticos e alteração do potencial construtivo, nos termos desta lei. Ademais, os Lotes 05, 06 e 07 da quadra I e os Lotes 01, 02, 03, 04 da quadra II, totalizando 6.524,76m², participarão da Operação Consorciada, com alteração de requisitos urbanísticos, mas sem a alteração dos seus respectivos potenciais construtivos, nos termos desta lei;

§ 2º As custas e emolumentos envolvidos em tais transferências dos imóveis listados acima para o Poder Público serão de responsabilidade do Município;

§ 3º Eventuais custas e emolumentos envolvidos no recebimento da transferência do direito de construir serão de responsabilidade dos interessados, sendo que, em caso de inadimplemento, fica autorizado o Município a arcar com os custos e lançá-los em dívida ativa.



- b) Altera-se a área e a descrição do potencial construtivo a ser autorizado na Operação Consorciada, passando o art. 7º a ter a seguinte redação:

Art. 7º Os interessados e o empreendedor deverão projetar, licenciar, aprovar perante a Companhia Riograndense de Saneamento – CORSAN, e executar, obedecendo às normas técnicas e legislação vigente, a rede de coleta, às suas próprias expensas.

§ 1º Em contrapartida, nas áreas remanescentes integrantes da presente Operação Consorciada será autorizada a efetiva construção de 27.713,50m² (vinte e sete mil, setecentos e treze metros e cinquenta decímetros quadrados) computáveis, disposto desta forma:

I - na Gleba 1, a Gleba 2 e a Gleba 2A, as quais possuem 19.888,04 m² (dezenove mil, oitocentos e oitenta e oito metros e quatro decímetros quadrados) de área, será permitida a efetiva construção de 24.451,12m² (vinte e quatro mil, quatrocentos e cinquenta e um metros e doze decímetros quadrados) computáveis, oriundos do seguinte cálculo:

a) 11.932,82 m² (onze mil, novecentos e trinta e dois metros e oitenta e dois decímetros quadrados) computáveis correspondentes ao potencial construtivo original da área acrescidos de 20% conforme permite o disposto no art. 165, I do PDDI;

b) 12.518,30 m² (doze mil, quinhentos e dezoito metros e trinta decímetros quadrados) computáveis correspondentes ao potencial construtivo das áreas transferidas ao Município, as quais totalizam 25.036,59 m² (vinte e cinco mil e trinta e seis metros e cinquenta e nove decímetros quadrados), nos termos do art. 40 e do art. 171 do Plano Diretor;

II - Nos Lotes 05, 06 e 07 da quadra I, as quais possuem 2.568,65m² de área, será permitida a efetiva construção de 1.284,32m² computáveis, conforme Índice de Aproveitamento original da área (0,5);

III - Nos Lotes 01, 02, 03, 04 da quadra II, as quais possuem 3.956,11m² de área, será permitida a efetiva construção de 1.978,05m² computáveis, conforme Índice de Aproveitamento original da área (0,5).

- c) Altera-se o descritivo do Protocolo de Intenções aprovado, para que contemple as alterações que estão sendo feitas no presente momento, passando o art. 13 a ter a seguinte redação:

Art. 13. Fica homologado e aprovado, em todos os seus termos, o Protocolo de Intenções firmado entre o Município, George Cláudio Hauser Brody, Marcelo Julio Hauser Brody, Jaqueline Pinzon e Incorporadora Lara José Ltda., em 23 de outubro de 2017, com as alterações propostas por meio do Protocolo nº [preencher número deste protocolo], os quais

foram devidamente aceitas pelo Conselho do Plano Diretor e pelo Comidema, cuja cópias fazem parte integrante da presente lei, conforme anexo.

Alterações no Protocolo de Intenções:

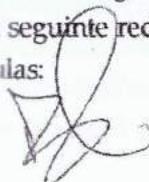
- a) Altera-se a área e a descrição dos Lotes a serem transferidos para o Município, passando a cláusula **1.1** a ter a seguinte redação:

1.1. O presente Protocolo de Intenções tem por objeto tanto (i) a ampliação da área do Parque das Orquídeas em aproximadamente 25.036,59m² referentes aos seguintes terrenos integrantes do Loteamento Vila Suíça: Lotes 9 e 10 da quadra B, Gleba 3, Lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6 da quadra D, Lotes 7, 8 da quadra C, Lotes 8 e 9 da quadra E, Lotes 14 e 15 da quadra F, Lotes 7, 8 e 9 da quadra G, prezando, portanto, pela preservação ambiental de uma grande área no centro de Gramado, bem como (ii) a resolução do problema do esgoto cloacal existente no Loteamento Vila Suíça, de responsabilidade do Poder Público Municipal, conforme TAC assinado pelo próprio Município de Gramado com o Ministério Público nos autos do Inquérito Civil nº 00782.00015/2014, e ainda a (iii) viabilização da abertura ao público e começo de funcionamento de pelo menos parte do Parque das Orquídeas.

1.1.1. A Gleba 1, a Gleba 2 e a Gleba 2A permanecerão de propriedade dos INTERESSADOS, totalizando 19.888,04m² de área, participarão da Operação Consorciada, com alteração de requisitos urbanísticos e alteração do potencial construtivo, nos termos deste protocolo. Ademais, os Lotes 05, 06 e 07 da quadra I e os Lotes 01, 02, 03, 04 da quadra II, totalizando 6.524,76m², participarão da Operação Consorciada, com alteração de requisitos urbanísticos, mas sem a alteração dos seus respectivos potenciais construtivos, nos termos deste protocolo. Outros lotes de propriedade dos INTERESSADOS que não tenham sido listados acima, não integrarão a Operação Consorciada, permanecendo com os mesmos requisitos urbanísticos atualmente vigentes.

1.1.2. Fica reconhecido e estabelecido que a denominação "Parque das Orquídeas", utilizada no presente PROTOCOLO, tem cunho meramente referencial, pois se trata de denominação popular já adotada para a área de terras em questão.

- b) Excluem-se referências à dação em pagamento na cláusula 3.1, bem como exclui-se na íntegra a cláusula 3.1.1, passando a Cláusula **3.1** a ter a seguinte redação, com a renumeração das demais subcláusulas:



3.1. A presente Operação Consorciada contempla basicamente duas negociações principais entre as partes. A primeira negociação principal engloba a elaboração do projeto e a execução da Rede de Coleta de Esgoto Cloacal para o Loteamento Vila Suíça por parte dos INTERESSADOS e do EMPREENDEDOR, sendo-lhes conferida a contrapartida da alteração dos requisitos urbanísticos de lotes específicos de sua propriedade (cf. Cláusula 1.1.1, supra), com a transferência de índices construtivos conforme estabelecido a seguir, na Cláusula 3.2 e suas subcláusulas. Por sua vez, a segunda negociação principal envolve a entrega de áreas de elevado valor ambiental no Loteamento Vila Suíça (cf. Cláusula 1.1, supra), de propriedade dos INTERESSADOS e de empresas que integram na condição de sócios e/ou herdeiros e/ou meeiros, bem como a viabilização da abertura ao público e começo de funcionamento de pelo menos parte do Parque das Orquídeas, sendo-lhes conferido, em contrapartida, indenização por meio de transferência do direito de construir, conforme estabelecido a seguir, na Cláusula 3.3 e suas subcláusulas.

3.1.1. Integra o presente Protocolo de Intenções levantamento intitulado "Diagnóstico Ambiental Vila Suíça" elaborado por EcoValor Consultoria em Sustentabilidade em outubro de 2018 (ART nº 2018/17427), identificando as APPs do Loteamento Vila Suíça, documento este que segue em anexo e vai rubricado pelas partes. Tal levantamento é reconhecido como legítimo e válido pelas partes e identifica as APPs do Loteamento Vila Suíça, sendo o documento que baseou as negociações, inclusive em relação à viabilidade econômico-financeira das obrigações assumidas e das contrapartidas estabelecidas neste documento. Tal reconhecimento não elide a possibilidade de exigência de laudos e estudos complementares para fins de licenciamento dos projetos.

3.1.2. Também integra o presente Protocolo de Intenções levantamento intitulado "Demarcação das Áreas de APP", realizada em Janeiro de 2015 por Ambiótica Assessoria Ambiental LTDA e complementado em dezembro de 2017 à ordem de Construtora e Pavimentadora Pavicon LTDA, plantas estas constam dos autos do Processo nº 101/1.17.0002517-7 em trâmite perante a 2ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Gramado. Tais documentos servem como complemento à identificação das APPs da presente Operação Consorciada.

3.1.3. Ainda, segue em anexo, a título ilustrativo do perfil do empreendimento que os INTERESSADOS e o EMPREENDEDOR pretendem incorporar, apresentação em slideshow, com detalhamento preliminar do perfil da rede hoteleira internacional de alto padrão a ser trazida, em empreendimento com aproximadamente oitenta apartamentos hoteleiros, além dos residenciais.

- c) Altera-se a área e a descrição do potencial construtivo a ser autorizado na Operação Consorciada, exclui-se o item "c" da subcláusula 3.2.2.1 e exclui-se a subcláusula 3.2.2.2,

renumerando-se as subsequentes; passando a Cláusula 3.2 a ter a seguinte redação:

3.2. *idem*

3.2.1. *idem*

3.2.2. *Em contrapartida, nas áreas remanescentes de propriedade dos INTERESSADOS e de empresas que integram na condição de sócios e/ou herdeiros e/ou meeiros (listados na Cláusula 1.1.1, supra), será autorizada a efetiva construção de 27.713,50m² computáveis.*

3.2.2.1. *A metragem de área computável acima referida é detalhada do seguinte modo:*

(A) *Na Gleba 1, a Gleba 2 e a Gleba 2A, as quais possuem 19.888,04m² de área, será permitida a efetiva construção de 24.451,12m² computáveis, oriundas do seguinte cálculo:*

(A.1) *11.932,82 m² (onze mil, novecentos e trinta e dois metros e oitenta e dois decímetros quadrados) computáveis correspondentes ao potencial construtivo original da área acrescidos de 20% conforme permite o disposto no art. 165, I do PDDI*

(A.2) *12.518,30 m² (doze mil, quinhentos e dezoito metros e trinta decímetros quadrados) computáveis correspondentes ao potencial construtivo das áreas transferidas ao Município, as quais totalizam 25.036,59 m² (vinte e cinco mil e trinta e seis metros e cinquenta e nove decímetros quadrados), nos termos do art. 40 e do art. 171 do Plano Diretor;*

(B) *Nos Lotes 05, 06 e 07 da quadra I, as quais possuem 2.568,65m² de área, será permitida a efetiva construção de 1.284,32m² computáveis, conforme Índice de Aproveitamento original da área (0,5).*

(C) *Nos Lotes 01, 02, 03, 04 da quadra II, as quais possuem 3.956,11m² de área, será permitida a efetiva construção de 1.978,05m² computáveis, conforme Índice de Aproveitamento original da área (0,5).*

3.2.2.2. *idem (renumerado)*

3.2.2.3. *idem (renumerado)*

3.2.2.4. *idem (renumerado)*

3.2.2.5. *idem (renumerado)*

3.2.2.6. *idem (renumerado)*

3.2.2.7. *idem (renumerado)*

3.2.2.8. *idem (renumerado)*

3.2.2.9. *idem (renumerado)*

3.2.2.10. *idem (renumerado)*

3.2.2.11. *idem (renumerado)*

3.2.2.12. *idem (renumerado)*



- d) Altera-se a área e a descrição dos Lotes a serem transferidos para o Município, excluem-se referências à dação em pagamento, e corrige-se a forma de cálculo e utilização do potencial construtivo, passando a cláusula 3.3 a ter a seguinte redação:

3.3. Os INTERESSADOS transferirão ao MUNICÍPIO aproximadamente 25.036,59m² referentes aos seguintes terrenos integrantes do Loteamento Vila Suíça: Lotes 9 e 10 da quadra B, Gleba 3, Lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6 da quadra D, Lotes 7, 8 da quadra C, Lotes 8 e 9 da quadra E, Lotes 14 e 15 da quadra F, Lotes 7, 8 e 9 da quadra G, todos atualmente localizados em Zona Residencial 1 (ZR1).

3.3.1. *idem*

3.3.2. *idem*

3.3.3. O potencial construtivo das áreas transferidas ao Município será aproveitado nas Glebas 01, 02 e 02A, conforme previsto neste protocolo e conforme consta do art. 40 do PDDI.

3.3.3.1. *idem*

3.3.3.2. *idem*

3.3.3.3. *idem*

3.3.4. O EMPREENDEDOR, em comum acordo com o Poder Público, irá projetar, aprovar, licenciar e executar equipamentos no Parque das Orquídeas, tudo conforme projetos que deverão ser desenvolvidos conjuntamente com as autoridades públicas, visando a abertura ao público e o começo do funcionamento do Parque das Orquídeas.

3.3.4.1. *idem*.

3.3.4.2. *idem*.

- e) Exclui-se referência ao estacionamento que seria executada na área que seria dada em pagamento dos tributos, passando a cláusula 4.1 a ter a seguinte redação:

4.1. *idem*

4.1.1. *idem*

4.1.2. Projetar e executar e o começo das atividades do Parque das Orquídeas, devidamente aprovado pelos órgãos competentes, bem como as demais contrapartidas a serem estabelecidas de comum acordo, respeitado o disposto nas Cláusulas 3.3.4 e 3.3.4.1, supra.

4.1.3. *idem*

4.1.4. *idem*

4.1.5. *idem*



- f) Exclui-se referência à baixa dos tributos pois haveria a dação em pagamento no item 4.2.7 de modo que a cláusula 4.2 deixa de ter o item 4.2.7, o qual será excluído. Não há renumeração, pois o item 4.2.7 era último da lista:

4.2. *idem*

4.2.1. *idem*

4.2.2. *idem*

4.2.3. *idem*

4.2.4. *idem*

4.2.5. *idem*

4.2.6. *idem*

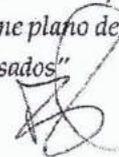
3) OUTRAS ALTERAÇÕES NECESSÁRIAS NO PLO Nº 004/2019.

Para além das alterações acima apresentadas, ainda se verifica a necessidade de adequação do texto do PLO nº 004/2019 no que diz com a contrapartida de 2% do investimento, destinada para equipamentos no Parque, contrapartidas sociais e adequação do acesso ao Loteamento. O esclarecimento se fez necessário pois a expressão "até" prevista na Cláusula 3.3.4.1 do Protocolo de Intenções pode dar margem para interpretações equivocadas.

Assim, considerando que os investimentos a serem feitos no local ainda são estimados dado o caráter inicial do desenvolvimento do projeto, compreende-se a necessidade de garantir uma contrapartida mínima. Assim, concorda-se com a fixação de um valor mínimo de contrapartidas, independentemente do valor efetivamente investido no projeto, na faixa de R\$ 2.400.000,00.

Assim, sugere-se que tal ponto seja adicionado de modo expresso ao texto PLO nº 004/2019, com a redação que segue:

"Em relação à contrapartida de 2% (dois por cento) do investimento realizado na obra, fica garantida uma contrapartida mínima de R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais), os quais deverão ser investidos em equipamentos no Parque das Orquídeas, contrapartidas sociais e adequação do acesso ao Loteamento, conforme plano de ação a ser desenvolvido pelo Município de Gramado em comum acordo com os interessados"



4) CONSIDERAÇÕES FINAIS.

Sugere-se que as presentes sugestões, uma vez aceitas e aprovadas pelos órgãos competentes, sejam remetidas ao Legislativo como comprovante da concordância com as alterações, sendo despendendo, acredita-se, a necessidade de formulação de novo Protocolo de Intenções. Entretanto, havendo-se a necessidade de assinatura de novo instrumento, desde já se pugna pela remessa de uma versão consolidada do documento para colheita das assinaturas.

Sendo a proposta que havia para apresentar e formalizar, fica-se no aguardo de um posicionamento a respeito da matéria por parte desta Prefeitura Municipal de Gramado, requerendo-se, desde já, uma vez aprovada e aceita pelo Município, seja submetida aos Conselhos competentes, bem como sejam remetidas ao Legislativo, em complemento/alteração do PLO nº 004/2019.

III) DOS REQUERIMENTOS FINAIS.

ANTE O EXPOSTO, requer seja dado andamento na Operação Consorciada do *Loteamento Vila Suíça*.

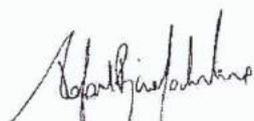
Requer-se, outrossim, que as notificações e intimações decorrentes do presente requerimento sejam realizadas na pessoa dos procuradores signatários.

Informa-se, ainda, que cópia deste requerimento será encaminhado ao MINISTÉRIO PÚBLICO, em vista do relevante interesse público, coletivo e ambiental envolvido.

Nestes termos, pede deferimento.

Gramado/RS, 12 de abril de 2019.


BRUNO IRION COLETTI
OAB/RS Nº 79.274


RAFAEL BICCA MACHADO
OAB/RS nº 44.096



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE GRAMADO

Av. das Hortênsias, 2029 - Centro - Fone (54) 3286 - 0200

Página 1 / 1

Data: 24/04/2019

Filtros aplicados ao relatório -

Número do processo: 0011461/2019

Número do processo: 0011461/2019

Número único: 976.31M.PO8-00

Requerente: Kalinca Buttelli Riva

Solicitante: GEORGE CLAUDIO HAUSER BRODY

Solicitação: 456 - Meio Ambiente - Área Administrativa

Situação: Em trâmite

Local da protocolização: 002.001.000 - Administração - Protocolo Geral

E-mail: kalincabr@gmail.com

Protocolado por: JOÃO CARLOS BÖES

Prioridade: Normal

Recebido em: 24/04/2019 17:13

Previsto para: 14/05/2019 17:13

O CONTRIBUINTE GEORGE CLAUDIO HAUSER BRODY, PORTADOR DO CPF N°656.484.630-49, ENCAMINHA APRESENTAÇÃO DE CORREÇÃO NA PROPOSTA DE AJUSTES À OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA VILA SUIÇA - REFERENTE AO PROJETO DE LEI N°004/2019, EM TRÂMITE NA CÂMARA MUNICIPAL.

JOÃO CARLOS BÖES
(Protocolado por)

Kalinca Buttelli Riva
(Requerente)

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JOÃO ALFREDO DE CASTILHOS BERTOLUCCI,
PREFEITO MUNICIPAL DE GRAMADO/RS.

A/C PROCURADORIA MUNICIPAL

Com cópia para Secretaria Municipal de Planejamento
Com cópia para Secretária Municipal do Meio Ambiente

REF. PROJETO DE LEI Nº 004/2019, EM TRÂMITE NA CÂMARA
MUNICIPAL

APRESENTA CORREÇÃO NA PROPOSTA DE AJUSTES À OPERAÇÃO
URBANA CONSORCIADA VILA SUÍÇA

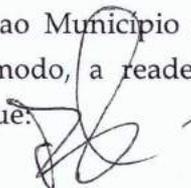
GEORGE CLÁUDIO HAUSER BRODY E OUTROS, já qualificados perante este Município de Gramado, por meio de seu procurador signatário, em vista das anteriores propostas de alterações na OUC Vila Suíça, e em vista da necessidade de correções na proposta de alteração anteriormente apresentada, vêm a presença de Vossa Excelência apresentar correção na proposta de ajustes à Operação Consorciada para o Loteamento Vila Suíça (PLO nº 004/2019), conforme segue:

Sr. PREFEITO, Sra. SECRETÁRIOS, a FAMÍLIA BRODY, proprietária de vários lotes no *Loteamento Vila Suíça*, apresentou na semana anterior proposta de alteração na OUC Vila Suíça, naquilo que lhe diz respeito.

Contudo, após reunião do advogado signatário com a Sra. Secretária de Planejamento nesta manhã, verificou-se que a proposta apresentada possuía equívoco no formula de cálculo dos índices envolvidos na Operação Consorciada. Assim, a presente manifestação serve para formalizar a correção da proposta de alteração.

Permanece o objetivo geral de excluir da OUC a dação em pagamento dos tributos. Da mesma forma, permanece o interesse em simplesmente concentrar os índices construtivos existentes, de modo que não haja "ganho de índices" por parte da FAMÍLIA BRODY.

Assim, os Lotes 9 e 10 da Quadra II também farão parte da OUC, sendo dados ao Município com a transferência pura e simples do potencial construtivo. Deste modo, a readequação da transferência do direito de construir corrigida é a que segue:



NOVO CÁLCULO PARA OPERAÇÃO CONSORCIADA VILA SUÍÇA

Áreas que irão para o Município (cf. §8º, art. 40, PDDI)						
Lotes	Quadra	Área Total	APP	Área Livre	IA	Potencial Construtivo
9	B	1656,9	363,58	1293,32	0,5	828,45
10	B	1920,84	1710,35	210,49	0,5	960,42
3	Gleba	6234,66	4995,67	1238,99	0,5	3117,33
1	D	1627,5	1612,12	15,38	0,5	813,75
2	D	1565,5	1206,1	359,4	0,5	782,75
3	D	1565,5	1153,05	412,45	0,5	782,75
4	D	1565,5	1029,02	536,48	0,5	782,75
5	D	1565,54	915,59	649,95	0,5	782,77
6	D	1507,37	1485,02	22,35	0,5	753,685
7	C	627,37	627,37	0	0,5	313,685
8	C	626,4	626,4	0	0,5	313,2
8	E	655,37	655,37	0	0,5	327,685
9	E	640,06	640,06	0	0,5	320,03
14	F	682,67	682,67	0	0,5	341,335
15	F	691,42	691,42	0	0,5	345,71
7	G	640,5	640,5	0	0,5	320,25
8	G	634,37	629,91	4,46	0,5	317,185
9	G	629,12	551,64	77,48	0,5	314,56
9	II	1452,15	0	1425,15	0,5	726,075
10	II	1465,80	0	1465,80	0,5	732,9
Totais		27954,54	20215,84	7738,70		13977,27
						Potencial Construtivo a ser transferido (cf. §8º, art. 40, PDDI)

Áreas que receberão o índice (art. 40, §8º, PDDI)						
Lotes	Quadra	Área Total	APP	Área Livre	IA	Potencial Construtivo
01	Gleba	10364	0	10364	0,5	5182
02	Gleba	9108,04	0	9108,04	0,5	4554,02
02A	Gleba	416	0	416	0,5	208
Totais		19888,04	0	19888,04		9944,02
						Potencial original da área
						13977,27
						Potencial recebido das áreas entregues (Art. 40, §8º, PDDI)
						23921,29
						Potencial a ser distribuído na área

Áreas que participam da OC apenas com alteração de requisitos urbanísticos, sem receber potencial construtivo extra							
Lotes	Quadra	Área Total	APP	Área Livre	IA	Potencial	
5	I	846,65	0	846,65	0,5	423,325	1284,325
6	I	861	0	861	0,5	430,5	
7	I	861	0	861	0,5	430,5	
1	II	873,6	0	873,6	0,5	436,8	1978,055
2	II	853,2	0	853,2	0,5	426,6	
3	II	853,6	0	853,6	0,5	426,8	
4	II	1375,71	0	1375,71	0,5	687,855	
Totais		6524,76	0	6524,76		3262,38	Potencial original da área (mantido)

Em sendo aceita tal proposta, em consequência, será necessária a adequação de diferentes cláusulas do Protocolo de Intenções, bem como do PLO nº 004/2019. O que se espera e requer desde já, conforme manifestação anteriormente apresentada.

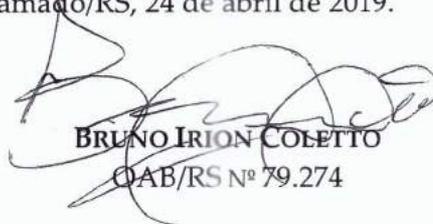
ANTE O EXPOSTO, requer seja dado andamento na Operação Consorciada do *Loteamento Vila Suíça*.

Requer-se, outrossim, que as notificações e intimações decorrentes do presente requerimento sejam realizadas na pessoa dos procuradores signatários.

Informa-se, ainda, que cópia deste requerimento será encaminhado ao MINISTÉRIO PÚBLICO, em vista do relevante interesse público, coletivo e ambiental envolvido.

Nestes termos, pede deferimento.

Gramado/RS, 24 de abril de 2019.


BRUNO IRION COLETTI
 OAB/RS Nº 79.274



Ministério Público do Rio Grande do Sul
Promotoria de Justiça de Gramado

231
7

INQUÉRITO CIVIL: 00782.00015/2014

DESPACHO

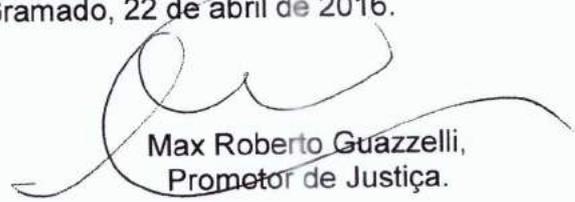
Consigno que, no dia 19 de abril de 2016, na sala de reuniões da SUBINST, na Procuradoria-Geral de Justiça em Porto Alegre, foi realizada reunião com os técnicos do GAT, respectiva Promotora Coordenadora e com os Promotores de Justiça coordenadores do CAOMA e CAOURB.

Na discussão havida acerca da viabilidade de operação consorciada envolvendo a Vila Suíça, os participantes entenderam que a operação pode vir a representar ganho ambiental, notadamente em razão da edificação de rede cloacal, salientando a sua possibilidade em razão do fato do loteamento ser antigo, consolidado, com matrículas abertas para os lotes.

Isso posto, diante do interesse do Município de Gramado e dos sucessores do loteador original em encaminhar a questão, determino sejam contactados os envolvidos nas pessoas do Procurador-Geral do Município de Gramado, Dr. Marcos Pons, e da advogada dos irmãos Brody, Dra. Carolina de Azevedo Altafini (cartão à contracapa), para que informem qual a melhor disponibilidade de data para agendamento de reunião para discussão do tema. Releva anotar que, para a reunião, merecem estar presentes os Secretários de Planejamento e de Meio Ambiente. VERIFICAR POSSIBILIDADE PARA OS

AS 13h30.

Gramado, 22 de abril de 2016.


Max Roberto Guazzelli,
Promotor de Justiça.

em tempo: fazer-se a cópia da ata de reunião
feita no dia 22/04/2016.

JUNTADA

Nesta data, faço juntada aos presentes autos

De cópia do Ata de audiência
realizada em 18/03/16 nos autos
do IC 00787-00067/013.

Gramado/RS, 25 / 09 / 16

[Handwritten signature]



264

282

INQUÉRITO CIVIL: 00782.00067/2013

CÓPIA

ATA

Aos 18 de março de 2016, a partir das [hora], na Promotoria de Justiça de Gramado, presente Max Roberto Guazzelli, 2º Promotor de Justiça da Promotoria de Justiça de Gramado, compareceu(ram) a Secretária de Planejamento Juliana Cardoso, o Secretário de Meio Ambiente Márcio Coracini, acompanhados do Procurador-Geral do Município de Gramado, Dr. Marcos Pons, e do Biólogo Jackson Müller, passando a contar o que segue: Pelo Promotor de Justiça foi dito que, para viabilizar o acréscimo de futuras áreas ao Parque da Orquídeas, os estudos ambientais devem compreender as importantes áreas lindeiras, permitindo a análise do Município de Gramado, notadamente quanto aos corredores ecológicos, áreas de fragilidade, áreas protegidas por lei, inclusive com o mapeamento da formação vegetal e da mata atlântica (principalmente de estágio avançado, médio/avançado e médio). Tais estudos deverão ser prévios a qualquer emissão de licença. Caso contrário, as negociações (operações consorciadas) serão questionadas pelo Ministério Público, COMDEMA, Movimento Ambientalista e outros interessados principalmente quanto aos aspectos ambientais. Pelos Secretários Municipais foi dito que o Município de Gramado fará diretamente e/ou indicará técnicos para o levantamento e estudos ambientais das áreas públicas e

[Assinaturas manuscritas]



Ministério Público do Rio Grande do Sul
Promotoria de Justiça de Gramado

importantes áreas particulares lindeiras, sendo que solicitará o custeio dos interessados para o andamento desse processo, tudo com a supervisão do Município de Gramado. Pelo Promotor de Justiça foi assinalada a importância de se fazer um decreto permitindo ao Município de Gramado o ingresso na área de particulares, a fim de se levantar os dados ambientais necessários às análises de operações consorciadas. Pelo Procurador-Geral foi dito que é interessante a elaboração de decreto visando à obtenção das informações ambientais necessárias. Por fim, pelo Promotor de justiça foi dito que o Município de Gramado deve se resguardar, inclusive de que eventuais deliberações de viabilidade possam vir a sofrer alterações ou negativa de licenciamento em razão dos estudos ambientais realizados ou a ser complementados. Nada mais tendo para constar, foi encerrada presente Ata. Nada mais.



**Ministério Público do Rio Grande do Sul
Promotoria de Justiça de Gramado**

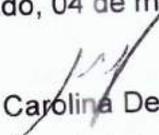


IC.00782.00015/2014

CERTIDÃO

Certifico que, no dia 22/04/2016 efetuei contato telefônico com o Dr. Marcos Pons, Procurador-Geral do Município de Gramado, objetivando agendar a audiência referida no despacho, ao que este informou que no dia 06 de maio é feriado municipal. Informado ao Dr. Max Guazzelli, o Exmo. Promotor efetuou contato posterior com o Procurador-Geral restando acordado o dia 09/05/2016, às 14h00min para realização da aludida audiência. Nada mais.

Gramado, 04 de maio de 2016.


Carolina Degane,
Agente Administrativa.



Ministério Público do Rio Grande do Sul
Promotoria de Justiça de Gramado



INQUÉRITO CIVIL: 00782.00015/2014

ATA

Aos 09 de maio de 2016, a partir das 15:00 horas, na Promotoria de Justiça de Gramado, presente Max Roberto Guazzelli, 2º Promotor de Justiça da Promotoria de Justiça de Gramado, compareceram o Secretário do Meio Ambiente, Márcio Coracini, Secretária do Planejamento Juliana Cardoso, Secretário Adjunto Bruno Coletto, acompanhados do Procurador do Município de Gramado, Dr. Marcos Pons, passando a contar o que segue: Dr. Max explanou que a operação consorciada foi entendida como ambientalmente oportuna pela equipe do CAOMA e do GAT na reunião em Porto Alegre. Exposta a oportunidade de se fazer uma operação consorciada específica para a área, foi argumentando pela Secretária Juliana o problema dos lotes que estão quase que integralmente em APPs e que não poderiam participar da operação consorciada. Pelo Dr. Max foi dito que a questão da rede de esgoto poderá ser objeto de TCAC, assim como a doação dos terrenos para incremento da área do Parque das Orquídeas. Pelo Município foi ponderado que, por uma questão de viabilidade administrativa e técnica, o procedimento do consórcio da Vila Suíça terá de ser encaminhado junto com o do Parque das Orquídeas. Com a remessa do projeto de lei de operação consorciada, será analisada a viabilidade de assinatura de TCAC. **Suspenda-se o presente expediente pelo prazo de três meses.** Nada mais tendo para constar, foi encerrada presente Ata. Nada mais.



**Ministério Público do Rio Grande do Sul
Promotoria de Justiça de Gramado**

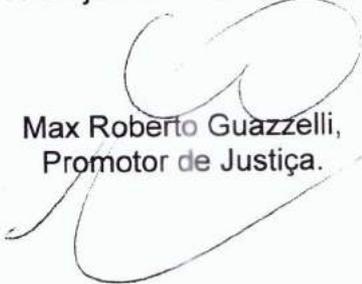


INQUÉRITO CIVIL: 00782.00015/2014

DESPACHO

Designo audiência para o dia 22 de junho de 2016, às 14h30, com a participação da Secretaria Municipal de Planejamento e da Advogada dos irmãos Brody. Consigno que a data e hora da audiência já foram confirmadas com a Procuradoria-Geral do Município de Gramado e comunicadas à Dra. Carolina Altafini.

Gramado, 16 de junho de 2016.


Max Roberto Guazzelli,
Promotor de Justiça.

JUNTADA

Nesta data, faço juntada aos presentes autos
~~do crime~~ da Ataque qualien-
cia realizada nesta data.

Gramado/RS, 22/06/16.

[Handwritten signature]



**Ministério Público do Rio Grande do Sul
Promotoria de Justiça de Gramado**



INQUÉRITO CIVIL: 00782.00015/2014

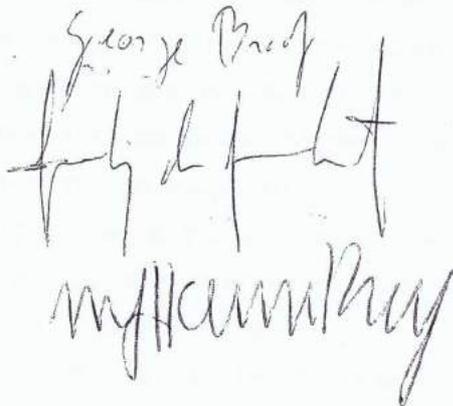
ATA

Aos 22 de junho de 2016, a partir das 14h30min, na Promotoria de Justiça de Gramado, presente Max Roberto Guazzelli, 2º Promotor de Justiça da Promotoria de Justiça de Gramado, compareceram George Claudio Hauser Brody e Marcelo Hauser Brody, acompanhados da sua procuradora, Dra. Carolina de Azevedo Altafini, bem como a Secretária Municipal de Planejamento, Eng. Juliana Cardoso, acompanhada do Procurador-Geral do Município de Gramado, Dr. Marcos Caleffi Pons, passando a constar o que segue: Debateram-se acerca das questões pertinentes à operação consorciada envolvendo as áreas do entorno do Parque das Orquídeas e a Vila Suíça, bem como a eventual assinatura de Protocolo de Intenções entre os irmãos Brody e o Município de Gramado. Eventual Protocolo de Intenções e respectiva aprovação de operação consorciada trariam ganhos ao meio ambiente, ao Município de Gramado e aos irmãos Brody, pois: haveria a previsão de edificação de rede de esgoto cloacal no loteamento Vila Suíça e acréscimo de área ao Parque das Orquídeas em troca de mudança de zoneamento em área frontal do loteamento, permitindo edificação de maior porte. Ainda, o loteamento é consolidado e os proprietários sofrem com restrição, estabelecida em TCAC, em acordo com o Município de Gramado, para futuros licenciamentos ou autorização para novas edificações, em razão da ausência de rede de esgoto cloacal e a insuficiência de soluções individuais de tratamento de esgoto para a área, limdeira ao Parque das Orquídeas, local de notável riqueza ambiental. A edificação da rede de esgoto cloacal permitiria a análise de novos projetos pelo Município de Gramado. Todavia, a Dra. Carolina de Azevedo Altafini informou que alguns dos terrenos que seriam entregues ao Município de Gramado, para incorporação ao Parque das Orquídeas, a fim de viabilizar a assinatura dos protocolos de intenções e a participação na operação consorciada, encontram-se em sobrepartilha. O Município de Gramado informou que encaminhará o projeto de lei acerca da



**Ministério Público do Rio Grande do Sul
Promotoria de Justiça de Gramado**

operação consorciada na primeira quinzena do mês de julho de 2016. Assim, seria necessário a liberação desses imóveis, junto ao juízo competente, com urgência, para a concretização do protocolo de intenções. O inventariante Marcelo Brody informou que pedirá ao juízo competente o alvará para a transferência das áreas, pois, conforme informa o Município de Gramado, desse alvará dependerá a edição da lei. Diante disso, verifica-se a urgência de pedido do referido alvará, com o que concordam os demais. Os Senhores George e Marcelo solicitaram que fosse dada ciência da presente ata ao Sr. Paulo José Hauser Brody, o que vai deferido. Com o endereço nos autos, depreque-se a notificação do Sr. Paulo Brody. Outrossim, ratifica-se a posição da Promotoria de Justiça de que, em tese, a operação consorciada da região do entorno do Parque das Orquídeas apresenta importância ambiental, segundo estudos ambientais a ser realizados, garantindo o acréscimo de expressivas áreas ao parque. A inexistência da operação poderia ensejar, ao longo dos anos, a fragmentação das áreas e o seu maior aproveitamento pela especulação imobiliária, sem maiores garantias de preservação, além do zoneamento restritivo, em favor do Município de Gramado e da comunidade. Nada mais tendo para constar, foi encerrada a presente Ata. Nada mais.




Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Planejamento, Urbanismo, Publicidade e Defesa Civil

SMP – Of. nº 645/2017

Gramado, 2 de outubro de 2017.

Prezada Senhora

Rosaura Heurich

Secretária Municipal do Meio Ambiente

Através do presente, tendo em vista **IC 00782.00015/2014** e Termo de Ajustamento de Conduta firmado entre o Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul, Construtora e Pavimentadora Pavicon LTDA. e Município de Gramado, encaminhamos para vosso conhecimento estimativa de custos de projeto e execução da rede de esgoto sanitário para o Loteamento Vila Suíça.

Sendo o que tínhamos para o momento.

Atenciosamente,



Jeferson Zatti

Secretário Municipal de Planejamento, Urbanismo, Publicidade e Defesa Civil



Proposta **EEPL1888-A-r0_Prefeitura Municipal de Gramado - Vila Suíça**
Ref. Desenvolvimento de projetos de rede de esgoto.

Prefeitura Municipal de Gramado
A/C Arq. Jeferson Zatti
Secretário Municipal de Planejamento

Prezados Senhores

Conforme solicitação, estamos encaminhando proposta para prestação de serviços no desenvolvimento de projeto de rede de esgoto sanitário para o Loteamento Villa Suíça na cidade de Gramado - RS.

Colocamo-nos a sua disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Gramado, 8 de agosto de 2017.

ESAPLAN – Engenharia e Planejamento Ltda.
Marcos Antonio Macagnan
Coordenador de Engenharia

1 - Objeto

A proposta que segue trata dos serviços relativos ao desenvolvimento de projeto de rede de esgoto cloacal para atendimento do Loteamento Villa Suíça, na cidade Gramado - RS.

Os projetos serão desenvolvidos em nível de detalhamento básico, de acordo com as necessidades do contratante.

1.1 – Projeto de rede de esgoto sanitário

Trata-se do levantamento planialtimétrico /cadastral, necessário para formação de base cartográfica sobre a qual será desenvolvido o projeto.

1.2 – Projeto de rede de esgoto sanitário

Trata-se da elaboração de projeto de rede coletora de esgoto, estação elevatória de esgoto (1 ou mais) e emissário capaz de conduzir o esgoto até o ponto de descarga a ser indicado pela CORSAN.

Este projeto deverá ser elaborado de acordo com normas vigentes, órgão licenciador ambiental e legislação municipal se houver.

O projeto será desenvolvido com detalhamento hidráulico, mecânico e elétrico/automação e será composto minimamente de:

- Memorial descritivo;
- Memorial de cálculos;
- Relação de materiais e serviços;
- Planilha estimativa de custos;
- Planilhas de dimensionamento;
- Plantas de detalhamento.

2- Considerações importantes:

Projetos especiais, tais como restauração de pavimento e outras que não estejam descritos expressamente, não fazem parte do escopo e caso sejam necessários deverão ser cotadas oportunamente.

Deverá ser disponibilizado pelo contratante à ESAPLAN:

- Licenças ambientais;
- Eventuais diretrizes para a elaboração dos projetos;
- Sondagens geotécnicas.

Serão entregues ao contratante, como produto da contratação, 1 via completa do projeto de rede de esgoto, impressa e devidamente assinada e serão também disponibilizados os arquivos digitais do material produzido.

3- Proposta financeira:

A ESAPLAN Engenharia e Planejamento Ltda. se propõe a desenvolver os trabalhos descritos anteriormente pelos valores apresentados na planilha abaixo:

Identificação do Item	Valor
Levantamento Planialtimétrico/cadastral	R\$ 3.000,00
Projeto de rede coletora de esgoto	R\$ 11.000,00
Projeto de Estação de Bombeamento de Esgoto (Padrão CORSAN) e emissário de esgoto, incluindo projetos mecânicos, elétricos, automação e estrutural (1 unidade).	R\$ 18.000,00
Encaminhamento e acompanhamento da tramitação do processo de aprovação junto à CORSAN	R\$ 3.000,00
TOTAL	R\$ 35.000,00

4 – Prazo para conclusão dos serviços e forma de pagamento

O prazo de elaboração dos trabalhos bem como a forma de pagamento dos serviços deverá ser acertada entre as partes na contratação, mediante elaboração de cronograma físico / financeiro que será parte integrante do contrato de prestação de serviço.

5 – Prazo de validade da proposta

Esta proposta tem prazo de validade de 60 dias contados a partir desta data.

Gramado, 8 de agosto de 2017.

ESAPLAN – Engenharia e Planejamento Ltda.
Marcos Antonio Macagnan
Coordenador de Engenharia

Planilha estimativa de custos

Descrição	Unidade	Quantidade	Valor Mão de Obra Unitário (R\$)	Valor Materiais Unitário (R\$)	Valor Total (R\$)
Locação de obra	Diária	15	R\$ 800,00		R\$ 12.000,00
Escavação mecânica de vala para coletor - material 1ª categoria	m³	585,00	R\$ 18,00		R\$ 10.530,00
Escavação mecânica de vala para coletor - material 2ª categoria	m³	0	R\$ 39,00		R\$ 0,00
Escavação mecânica de vala para coletor - material 3ª categoria	m³	2338	R\$ 135,00		R\$ 315.630,00
Escavação mecânica de vala para ligações domiciliares - material 1ª categoria	m³	120	R\$ 18,00		R\$ 2.160,00
Escavação mecânica de vala para ligações domiciliares - material 2ª categoria	m³	0	R\$ 39,00		R\$ 0,00
Escavação mecânica de vala para ligações domiciliares - material 3ª categoria	m³	480	R\$ 135,00		R\$ 64.800,00
Escavação mecânica de vala para emissário - material 1ª categoria	m³	70	R\$ 18,00		R\$ 1.260,00
Escavação mecânica de vala para emissário - material 2ª categoria	m³	0	R\$ 39,00		R\$ 0,00
Escavação mecânica de vala para emissário - material 3ª categoria	m³	270	R\$ 135,00		R\$ 36.450,00
Remoção de material excedente	m³	4632	R\$ 15,00		R\$ 69.480,00
Remoção de pavimento asfáltico	m²	2800	R\$ 25,00		R\$ 65.000,00
Restauração de pavimento asfáltico	m²	2600	R\$ 85,00		R\$ 221.000,00
Camada envoltória de tubos (pó de brita ou areia)	m³	1012,9	R\$ 90,00		R\$ 91.161,00
Reaterro mecânico de valas com material importado	m³	2.850,10	R\$ 18,00		R\$ 51.301,80
Tubo PVC Coletor Esgoto JEI DN 150	m	1.624,00	R\$ 27,00	R\$ 138,00	R\$ 81.200,00
Tubo PVC Coletor Esgoto JEI DN 100	m	600	R\$ 18,00	R\$ 69,00	R\$ 17.700,00
Tubo PVC-O JEI DN 100	m	670	R\$ 15,00	R\$ 151,00	R\$ 26.911,67
Selim com travas DN 150 x dn 100	Unidade	45	R\$ 50,00	R\$ 21,63	R\$ 3.223,35
Curva 90° PVC Coletor Esgoto JEI DN 100	Unidade	45	R\$ 50,00	R\$ 11,06	R\$ 2.747,70
Caixa de calçada para ligação domiciliar com tampa de concreto	Unidade	85	R\$ 180,00	R\$ 115,00	R\$ 25.075,00
PV - Poço de visita Tipo P com tampa de FoFo 30t	Unidade	20	R\$ 309,00	R\$ 598,00	R\$ 18.140,00
PV - Poço de visitatipo N com tampa de FoFo 30t	Unidade	20	R\$ 475,00	R\$ 1.048,00	R\$ 30.460,00
Inspeção Tubular	Unidade	9	R\$ 60,00	R\$ 341,00	R\$ 3.609,00
Cadastro de rede	Diária	1	R\$ 800,00		R\$ 800,00
Estação elevatória de esgoto	Unidade	2	R\$ 170.000,00		R\$ 340.000,00
Administração de obra	VB		R\$ 149.063,95		R\$ 149.063,95
			Total		R\$ 1.639.703,47



**CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE
COMDEMA**

ATA DA 6ª REUNIÃO CT-COMDEMA/2019

Data: 09 de MAIO de 2019.

Hora: 10:00 horas.

Local: Sala de Reuniões da Secretaria do Meio Ambiente.

Conselheiros presentes: Presentes à Reunião todos os que assinaram a lista de presença que segue em anexo à presente Ata: Cristiane Bandeira da Silva, Thiago Henkes da Silva, Carmem Conceição de Oliveira Piazzini, Antônio Fávero, Victor Ferrari, Cláudia Silvério de Leles e Paulo Drecksler.

Verificada a presença de quórum regimental, foi declarada aberta a sessão. Conforme prevista na ORDEM DO DIA, foram tomadas as seguintes deliberações:

Deliberações:

1. *Aprovação da Ata da 5ª Reunião da Câmara Técnica do COMDEMA/2019* – lida a Ata da reunião ocorrida no dia 04 de Abril de 2019, a qual foi encaminhada por e-mail a todos os participantes desta Câmara Técnica, e, não tendo havido quaisquer manifestações ou objeções por parte dos Conselheiros que compareceram àquela reunião, ficou a mesma aprovada.
2. *Processo n.º 10806/2019 – SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, URBANISMO, PUBLICIDADE E DEFESA CIVIL* – Encaminha o Ofício n.º 330/2019-SMP para análise e deliberação quanto a disponibilização de R\$ 90.000,00 do Fundo Verde para contratação de serviços referentes ao Projeto Habitacional Olímpio Swaizer. A Conselheira Cristiane Bandeira da Silva esclareceu aos demais a Lei do Fundo Verde e o fundamento do valor auferido, abrangendo valores do Fundo Verde e da outorga onerosa. A Conselheira Carmem Conceição de Oliveira Piazzini informou que a Secretaria de Planejamento destaca a origem do valor ao encaminhar documentação à Secretaria da Fazenda, de forma a não haver mistura no depósito do valor obtido. Além disso, explicou que o Projeto Habitacional se destina a realocação das famílias que atualmente residem em áreas de risco como, por exemplo, na Vila Diva. Assim sendo, após deliberação dos Conselheiros, ficou definida a necessidade de complementações ao processo, acrescentando justificativa e descrição do Projeto para conceder o repasse do valor requerido.
3. *Processo n.º 11461/2019 – GEORGE CLÁUDIO HAUSER BRODY* – Encaminha proposta de ajuste à Operação Urbana Consorciada Vila Suíça (ref. Projeto de Lei n.º 004/2019). A Conselheira Cristiane Bandeira da Silva informou que o documento se trata de uma emenda ao Projeto de Lei em tramitação na Câmara de Vereadores que foi objeto de deliberação do COMDEMA, portando inclusões e supressões na redação do Projeto de Lei, as quais estão em fase final de análise pela Secretaria do Meio Ambiente e pela Secretaria de Planejamento. Assim, destacou que a matéria será apresentada pelas duas pastas na próxima Reunião Ordinária do COMDEMA, visando esclarecer e aprimorar a deliberação dos Conselheiros do COMDEMA.
4. *Processo n.º 2549/2019 – RECANTO DOS PLÁTANOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA* – Solicita avaliação do COMDEMA ref. ao Protocolo n.º 13873/2017. Primeiramente, o Conselheiro Victor Ferrari comunicou sua inabilidade de participação na deliberação por ser responsável técnico contratado pelo requerente. A Conselheira Cristiane Bandeira da Silva expôs a Ação Civil Pública existente no imóvel e a proposta apresentada. Deste modo, após deliberação dos Conselheiros, houve consenso sobre a importância do imóvel com vistas a conservação e preservação ambiental. Todavia, o mesmo apresenta um passivo ambiental proveniente de



**CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE
COMDEMA**

degradação ambiental causada preteritamente, a qual aguarda recuperação e resolução do processo na esfera judicial (ACP). Assim, ficou definido que o pedido fica prejudicado pela Ação Civil Pública existente no imóvel. Contudo, o COMDEMA se dispõe a analisar a proposta de acordo com o Ministério Público para conclusão do processo judicial.

Gramado, 09 de Maio de 2019.

Cristiane Bandeira da Silva

Thiago Henkes da Silva

Carmem Conceição de Oliveira Piazzzi

Antônio Fávero

Victor Ferrari

Cláudia Silvério de Leles

Paulo Drecksler



Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria do Meio Ambiente

PREZADOS CONSELHEIROS DO COMDEMA

Convocamos todos os Conselheiros para a próxima Reunião Extraordinária, a realizar-se no próximo dia 28/05/2019.

Por gentileza, pedimos a todos os Conselheiros, tanto membros titulares como suplentes, para comparecerem à reunião.

Fico no aguardo de confirmação da presença de todos.

REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMDEMA

Data: 28 de MAIO de 2019 – 3ª feira

Hora: 14 horas.

Local: SALA DE REUNIÕES da Secretaria Municipal do Meio Ambiente.

PAUTA:

1. Aprovação da Ata da 2ª Reunião Ordinária do COMDEMA/2019;
2. Processos n.º 6937/2019, 10498/2019 e 11461/2019 – OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA VILA SUÍÇA – apresentação e deliberação quanto ao pedido de retificação da Ata da 1ª Reunião Ordinária do COMDEMA/2019 e proposta de emenda ao Projeto de Lei n.º 004/2019 em trâmite na Câmara Municipal;
3. Processo n.º 10806/2019 – SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, URBANISMO, PUBLICIDADE E DEFESA CIVIL – Encaminha o Ofício n.º 330/2019-SMP para análise e deliberação quanto a disponibilização de R\$ 90.000,00 do Fundo Verde para contratação de serviços referentes ao Projeto Habitacional Olímpio Swaizer;
4. Processo n.º 2549/2019 – RECANTO DOS PLÁTANOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – Solicita avaliação do COMDEMA ref. ao Protocolo n.º 13873/2017;
5. Assuntos Gerais.

ANEXOS:

Anexo I – Ata da 2ª Reunião COMDEMA/2019;

Anexo II – Ata da 4ª Reunião CT-COMDEMA/2019;

Anexo III – Ata da 5ª Reunião CT-COMDEMA/2019;

Anexo IV – Ata da 6ª Reunião CT-COMDEMA/2019;

Anexo V – Protocolo n.º 10806/2019 – Encaminha o Ofício n.º 330/2019-SMP solicitando deliberação do COMDEMA a respeito do Projeto Habitacional Olímpio Swaizer;

Anexo VI – Protocolo n.º 11461/2019 – Encaminha correção da proposta de ajuste ao PL n.º 004/2019;

Anexo VII – Protocolo n.º 10498/2019 – Encaminha proposta de ajuste ao PL n.º 004/2019;

Anexo VIII – Protocolo n.º 2549/2019 – Solicita avaliação do COMDEMA ref. ao Protocolo n.º 13873/2017;

Anexo VIII – Protocolo n.º 6937/2019 – Solicitação de retificação da Ata da 1ª Reunião COMDEMA/2019 referente ao Projeto de Lei da OUC Vila Suíça.

Atenciosamente,

Victor Ferrari – Presidente do COMDEMA

DOC

Justificativa da necessidade de retirada do projeto para nova análise ou rejeição por parte do COMDEMA.

1. A área computável solicitada no protocolo de intenções equivale praticamente **três quadras de obra**, sem contar os subsolos possíveis e subtelhado (que ganha exceção de não computar índices). É uma obra de **dimensões gigantes** em um local no entorno do Parque;
2. Isenta-se do limite de 40 metros por bloco, ou seja, podem ser uma obra "tipo shopping";
3. Índices da Áreas não edificantes não se computam índices, **poderiam ser utilizados em outra região se não fosse utilizado o instrumento jurídico da Operação Consorciada**. COMDEMA é deliberativo, tem este poder;
4. Potencial construtivo original (IA) das glebas 1 e 2 **é para uso admitido (uso hoteleiro)**, ou seja 0,35 e não 0,50 (residencial), além, disso há no PDDI a redução de 10% da taxa de ocupação para empreendimento hoteleiro, **na lei se utiliza o valor como se fosse para residencial**; este detalhe é essencial e **está sendo manipulado para favorecer o empreendedor**;
5. Coeficiente Hoteleiro: no projeto de lei está 80, se aprovado assim poderia ser em **cada Gleba 80 apartamentos** pois são matrículas distintas, ou seja, um total de 160, depois de aprovado não há mais como impedir; deveria ser 40.
6. O plurifamiliar de 60 m² (coeficiente ideal) induz que sejam apartamentos agregados ao uso hoteleiro, o que se critica tanto em Gramado; deve-se manter os 120 m² do Zoneamento.
7. **A retirada da troca de tributos por mais área construída** só agrava o problema (aumenta a área do empreendimento) e não garante que a família Brody pague sua dívida. O município não terá nem mais a garantia dos lotes para dação em pagamento.

Sugestões

- **Manutenção do Atual Zoneamento** (permite hotel, mas de menor porte, condizente com a mobilidade);
- Negociação dos índices de APP para outra região ou IPTU verde;
- Solução ecológica para o esgoto que não envolva detonações, **liberando os proprietários de terrenos que querem construir e apresentar seus projetos**;
- **Redução Impacto de OBRA (em especial área construída)** e operação de um eventual empreendimento hoteleiro nas glebas 1 e 2; para isso é necessário um pré-projeto arquitetônico pelo menos, verificação de como haverá ligação entre os dois lados da rua;
- Considerar sempre nossa **dificuldade de acesso** de veículos grandes;
- **Proteção encosta**, da paisagem da vegetação;
- Respeito ao atual Plano Diretor (não devem constar isenções de artigos) ;
- Respeitar que o Parque das Orquídeas é de **preservação** e não turístico
- EIV **anterior** à audiência com nossa efetiva participação e condicionantes negociadas.
- Documento da rede Marriott de sua real intenção de vir à Gramado
- **Retirada do projeto da Câmara** para que seja reestruturado e questionando-se se uma operação consorciada é realmente o instrumento jurídico mais adequado. Depois de aprovada esta lei ela se sobrepõe a todos os regramentos do Plano Diretor, ou seja, esta metragem de área autorizada será construída mesmo sobre APPs e sobre a encosta.



**CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE
COMDEMA**

ATA DA 1ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMDEMA – 2019

1

2

3 Aos trinta e um dias do mês de janeiro do ano de 2019, às dezessete horas, realizou-se
4 ordinariamente no Auditório da Prefeitura Municipal de Gramado, a Reunião da Plenária do Conselho
5 Municipal de Defesa do Meio Ambiente de Gramado (COMDEMA). Presentes à Reunião do COMDEMA,
6 todos os que assinaram a lista de presença que segue em anexo à presente Ata. Estiveram presentes os
7 seguintes membros designados por parte do COMDEMA: Victor Ferrari (Presidente), Cristiane Bandeira da
8 Silva, Jane Andreoni, Thiago Henkes da Silva, Adriane Casagrande, Antônio Fávero, Janete Basso Costa,
9 Lisa Vitória Gottschalk, Bruna Maria Fioreze, Luiz Paulo da Cunha e Fernando Giongo. Não houve
10 apresentação de justificativa para o não comparecimento das entidades faltantes. Além dos já nominados,
11 se fez presente o Advogado Bruno Irion Coletto, Representante da OUC Vila Suíça. Verificada a presença
12 de quórum regimental, o Presidente Victor Ferrari declarou aberta a sessão. A mesa foi composta pelo
13 Presidente do COMDEMA Victor Ferrari e pelo Conselheiro-Secretário Thiago Henkes da Silva. Antes de
14 iniciar a pauta, o Presidente do COMDEMA, saudou e deu boas vindas aos presentes. Sem demora, o
15 Conselheiro-Secretário Thiago Henkes da Silva leu a Ata da 1ª e da 2ª Reunião da CT-COMDEMA 2019
16 para conhecimento dos Conselheiros das deliberações da Câmara Técnica, as quais foram encaminhadas
17 por email a todos os Conselheiros. Seguidamente, o Presidente Victor Ferrari exemplificou todos os
18 processos deliberados, e, não tendo havido quaisquer manifestações ou objeções por parte dos
19 Conselheiros, foram aprovadas por unanimidade. Conforme previsto na ordem do dia, **item 1** da pauta,
20 colocou-se em votação a aprovação da Ata da reunião ocorrida no dia 20 de dezembro de 2018, a qual foi
21 encaminhada por email a todos os Conselheiros e não tendo havido quaisquer manifestações ou objeções
22 por parte dos Conselheiros, entre o período daquela e desta reunião, foi aprovada por unanimidade. Dando
23 sequência passou-se ao **item 2** da pauta referente análise e deliberação da Minuta de Resolução que
24 institui o Calendário de Reuniões Ordinárias e da Câmara Técnica do COMDEMA para o ano de 2019.
25 Apresentado o texto da minuta, o mesmo foi aprovado na íntegra. Na sequência, passou-se ao **item 3** da
26 pauta referente a Minuta do Projeto de Lei da Operação Urbana Consorciada Vila Suíça (OUC Vila Suíça)
27 encaminhada pela Procuradoria-Geral do Município. O Presidente Victor Ferrari solicitou a Secretária do
28 Meio Ambiente Cristiane Bandeira da Silva uma breve análise sobre os termos da Minuta do Projeto de Lei.
29 A Secretária Cristiane Bandeira da Silva esclareceu que a OUC Vila Suíça de fato é um modelo de
30 Operação Urbana Consorciada, pois será desenvolvida em área urbana impactada com ganho do ponto de
31 vista ambiental, urbanístico e de saneamento básico. Também destacou que o assunto vem sendo tratado
32 pelo COMDEMA desde o ano passado, com alterações desde o primeiro modelo, atualmente
33 correspondendo fielmente ao compromisso assumido entre as partes, atendendo assim a todos os
34 requisitos jurídicos. Citou ainda as contrapartidas assumidas pelos empreendedores e mencionou que, após
35 aprovação do COMDEMA, a Minuta passará pelo crivo do Conselho do Plano Diretor e por Audiência
36 Pública. Desta forma, concluiu que do ponto de vista analisado pela Secretaria do Meio Ambiente a Minuta
37 está apta a ser aprovada. O Conselheiro Luiz Paulo da Cunha questionou a situação do abastecimento de
38 água no loteamento Vila Suíça para suprir novos empreendimentos. O Advogado Bruno Irion Coletto,
39 Representante da OUC Vila Suíça, destacou que os novos empreendimentos passarão por análise do



**CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE
COMDEMA**

40 Poder Público Municipal e atestado de viabilidade de abastecimento da CORSAN. O Presidente Victor
41 Ferrari destacou que uma das cláusulas do Protocolo de Intenções é comprovar e melhorar a reservação de
42 água no loteamento. O Conselheiro Fernando Giongo questionou o local de implantação do reservatório de
43 água. O Presidente Victor Ferrari informou que será no lugar preexistente, pois há espaço físico para
44 ampliação. O Conselheiro Luiz Paulo da Cunha reiterou a preocupação com o abastecimento de água para
45 implantação de hotelaria e novas residências unifamiliares no local. O Advogado Bruno Irion Coletto
46 destacou que não haverá construção de novos empreendimentos em toda a área do loteamento, ficando
47 restrita a implantação nos lotes existentes na área frontal do loteamento. Outra vez o Conselheiro Luiz
48 Paulo da Cunha questionou sobre o ganho de índice do empreendedor, viabilizando a construção de
49 benfeitorias com andar térreo, acrescido de três pavimentos e subtelhado, perfazendo 14 metros de altura. A
50 Secretária do Meio Ambiente Cristiane Bandeira da Silva informou que estes requisitos da Minuta serão
51 analisados pelo Conselho do Plano Diretor, determinando as alterações caso haja necessidade. A
52 Conselheira Adriane Casagrande reiterou a afirmação. O Conselheiro Antônio Fávero destacou que
53 ambientalmente a OUC trará ganho ao município, contudo, citou sua preocupação com a mobilidade
54 urbana. O Presidente Victor Ferrari expôs o seu entendimento de que a mobilidade urbana deva ser tratada
55 como um problema socioambiental, devendo haver futuramente, conforme sugestão do Conselheiro
56 Fernando Giongo, a criação de uma Diretriz Técnica vinculando o congestionamento de veículos à poluição
57 ambiental. A Secretária Cristiane Bandeira da Silva e a Conselheira Adriane Casagrande destacaram que a
58 Secretaria de Planejamento já discutiu a necessidade de melhoria do acesso ao loteamento. O Advogado
59 Bruno Irion Coletto esclareceu que o empreendedor irá executar as melhorias no acesso conforme
60 Protocolo de Intenções assinado entre os proprietários do imóvel e os empreendedores, estando ambos
61 cientes sobre a execução do estabelecido no Projeto de Lei. O Presidente Victor Ferrari propôs a inclusão
62 no § 1º do art. 6º da Minuta do Projeto de Lei que não há computo de índice em Área de Preservação
63 Permanente, devendo constar no referido parágrafo “[...] as quais totalizam 20.215,84m² (vinte mil, duzentos
64 e quinze metros e oitenta e quatro décimos quadrados) de área e sobre elas não se computam índices
65 urbanísticos [...]”. Deste modo, concluída a deliberação, o Presidente Victor Ferrari colocou em votação a
66 aprovação da Minuta do Projeto de Lei da Operação Urbana Consorciada Vila Suíça, sendo aprovado por
67 unanimidade, desde que seja realizada a seguinte alteração: alteração do art. 6º, § 1º da Minuta do Projeto
68 de Lei, devendo constar “[...] as quais totalizam 20.215,84m² (vinte mil, duzentos e quinze metros e oitenta e
69 quatro décimos quadrados) de área e sobre elas não se computam índices urbanísticos [...]”. Passando-
70 se ao **item 4** da pauta, com relação aos assuntos gerais, o Presidente Victor Ferrari comunicou que o
71 Processo n.º 19117/2013 da empresa GJP ADMINISTRADORA DE HOTÉIS LTDA, o qual requer a análise
72 e deliberação do COMDEMA quanto ao encaminhamento do recurso referente ao Indeferimento da Licença
73 Prévia n.º 005/2018-SMMA, foi incluso nos assuntos gerais para deliberar e definir o trâmite dos processos
74 e relembrar a necessidade de atualização do Regimento Interno do COMDEMA. Deste modo, ficou definido
75 que os processos que requeiram uma análise técnica ou mais aprofundada serão repassados
76 primeiramente a Câmara Técnica (CT-COMDEMA), sendo posteriormente encaminhado a Plenária para
77 deliberação. Não havendo objeções, a definição do fluxo de processo foi aprovado por unanimidade.
78 Também foi exposto pelo Presidente Victor Ferrari a possibilidade de palestra de capacitação com o



**CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE
COMDEMA**

79 Advogado Gustavo Trindade, com passagem pelo Ministério do Meio Ambiente, a ser realizada para os
80 Conselheiros do COMDEMA. A Conselheira Adriane Casagrande questionou se a palestra seria aberta ao
81 público. Assim, a Secretária Cristiane Bandeira da Silva destacou que a palestra poderia ser aberta para os
82 Conselhos, em especial ao Conselho do Plano Diretor e aos Técnicos da Secretaria da Agricultura. Logo,
83 ficou definida a data de 21 de março de 2019, às 17h, para realização da palestra. E ainda, para fins de
84 quórum, o Presidente esclareceu que a Sra. Janete Basso Costa, representante da ASCAR, foi considerada
85 apta para votação como membro titular da Associação Sulina de Crédito e Assistência Rural (ASCAR), pois,
86 conforme solicitação via Ofício da Entidade, a alteração dos membros da ASCAR foi requerida em
87 novembro de 2018, havendo a publicação de nova Portaria de forma errônea, não constando a alteração
88 solicitada pela ASCAR. A alteração foi justificada pelo desligamento do Sr. Mateus Nunes da Silva da
89 Entidade (Ata da 9ª Reunião Ordinária do COMDEMA/2018). Esgotada a pauta, informou-se aos presentes
90 que a Ata será encaminhada via e-mail a todos os Conselheiros, onde poderá ser examinada e
91 eventualmente impugnada pelos presentes até a próxima reunião, prazo a partir do qual se dará a Ata por
92 aprovada por ausência de manifestações em contrário. Nada mais havendo, deu-se por encerrada a
93 reunião, da qual eu, Thiago Henkes da Silva, na qualidade de Secretário, lavrei a presente Ata, e vai
94 assinada por mim e pelo Presidente do Conselho.

95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106

Gramado, 31 de janeiro de 2019.

Thiago Henkes da Silva
(Secretário do COMDEMA)

Victor Ferrari
(Presidente do COMDEMA)



**CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE
COMDEMA**

ATA DA 4ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMDEMA – 2019

1
2

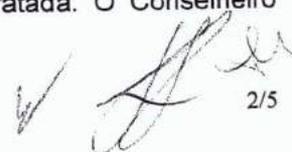
3 Aos vinte e oito dias do mês de maio do ano de 2019, às catorze horas, realizou-se
4 extraordinariamente na Sala de Reuniões da Secretaria do Meio Ambiente de Gramado, a Reunião da
5 Plenária do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente de Gramado (COMDEMA). Presentes à
6 Reunião do COMDEMA, todos os que assinaram a lista de presença que segue em anexo à presente Ata.
7 Estiveram presentes os seguintes membros designados por parte do COMDEMA: Victor Ferrari
8 (Presidente), Cristiane Bandeira da Silva, Karen Núbia da Silva Oliveira, João Luiz Annes Ghisleni, Thiago
9 Henkes da Silva, Carmem Conceição de Oliveira Piazzi, Giovanni Galgaro, Antônio Fávero, Paulo Ricardo
10 Moschem, Adriano Schallenberger da Rocha, Fernando Giongo, Cláudia Silvério de Leles, Paulo Drecksler e
11 Susanna Orri. Não houve apresentação de justificativa para o não comparecimento das entidades faltantes.
12 Além dos já nominados, se fez presente o Promotor de Justiça, Dr. Max Roberto Guazzelli. Verificada a
13 presença de quórum regimental, o Presidente Victor Ferrari declarou aberta a sessão. A mesa foi composta
14 pelo Presidente do COMDEMA Victor Ferrari e pelo Conselheiro-Secretário Thiago Henkes da Silva. Antes
15 de iniciar a pauta, o Presidente do COMDEMA, saudou e deu boas vindas aos presentes. Sem demora, O
16 Conselheiro-Secretário Thiago Henkes da Silva leu as Atas da 4ª, 5ª e 6ª Reuniões da CT-COMDEMA 2019
17 para conhecimento dos Conselheiros das deliberações da Câmara Técnica, a qual foi encaminhada por
18 email a todos os Conselheiros. E ainda, conforme previsto no **item 1** da pauta, colocou-se em votação a
19 aprovação da Ata da reunião ocorrida no dia 28 de Março de 2019, a qual foi encaminhada por email a
20 todos os Conselheiros, e, não tendo havido quaisquer manifestações ou objeções por parte dos
21 Conselheiros, foi aprovada por unanimidade. Na sequência, o Presidente Victor Ferrari requereu a inversão
22 de ordem nos **itens 2 e 3** da pauta. Assim, dando continuidade, passou-se ao **item 3** da pauta referente a
23 análise e deliberação quanto ao Ofício n.º 330/2019-SMP para disponibilização de R\$ 90.000,00 do Fundo
24 Verde para contratação de serviços referentes ao Projeto Habitacional Olímpio Swaizer. A Secretária de
25 Planejamento Carmem Conceição de Oliveira Piazzi destacou que o pedido de aprovação do COMDEMA
26 para repasse da verba tem como objetivo solicitar a anuência do Conselho, e não simplesmente retirar o
27 valor da conta do Fundo Verde. A Secretária do Meio Ambiente Cristiane Bandeira da Silva expôs que o
28 COMDEMA é responsável pela gestão do recurso contido no Fundo Verde. E ainda, salientou que a
29 Secretaria do Meio Ambiente e a Secretaria de Planejamento realizaram um pedido de Projeto de Lei
30 visando regulamentar e regularizar a distribuição dos valores existentes no Fundo Verde, tendo em vista que
31 engloba recursos de regularização de obras existentes preteritamente, bem como obras a serem instaladas
32 no município. O Presidente Victor Ferrari questionou a localização do Projeto Habitacional. A Secretária de
33 Planejamento Carmem Conceição de Oliveira Piazzi esclareceu que o projeto visa a remoção de famílias de
34 áreas de risco existentes na Vila Diva e realocação no Projeto Habitacional Olímpio Swaizer, sendo esta
35 uma ação conjunta entre a Defesa Civil e a Assistência Social. O Presidente Victor Ferrari destacou que a
36 Prefeitura Municipal precisa resolver os problemas habitacionais existentes com os recursos disponíveis. O
37 Promotor de Justiça Max Roberto Guazzelli expôs que o município atualmente está onerado com a
38 realocação de algumas famílias por intermédio do aluguel social devido à precariedade das residências, e
39 ainda citou a necessidade de tal ação para definição da situação. O Conselheiro Fernando Giongo


1/5



**CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE
COMDEMA**

40 questionou sobre a quantidade de habitações beneficiadas com o valor liberado. A Secretária de
41 Planejamento Carmem Conceição de Oliveira Piazzzi explicou que o Projeto Habitacional envolverá a
42 construção de 35 unidades habitacionais. Assim, o Presidente Victor Ferrari pôs em votação a aprovação do
43 repasse do recurso do Fundo Verde, sendo aprovado por unanimidade pelos Conselheiros. Dando
44 sequência, passou-se ao **item 2** da pauta referente a apresentação e deliberação quanto ao pedido de
45 retificação da Ata da 1ª Reunião Ordinária do COMDEMA/2019 e proposta de emenda ao Projeto de Lei n.º
46 004/2019 em trâmite na Câmara Municipal. A Secretária do Meio Ambiente Cristiane Bandeira da Silva
47 lembrou aos Conselheiros as apresentações da Reunião Ordinária anterior e as discussões do
48 COMDEMA sobre a matéria, esclarecendo que o COMDEMA em momento anterior deliberou pela
49 aprovação do Projeto de Lei o qual, hoje se encontra na Câmara de Vereadores aguardando as emendas ao
50 referido Projeto de Lei, bem como ressaltou que esta é a primeira proposta de fato apresentada e discutida
51 para resolução do problema, que vem se perpetuando desde a instauração do IC 00782.00015/2014 pelo
52 Ministério Público de Gramado. Da mesma forma, destacou a iniciativa de ouvir o Conselho do Plano Diretor
53 e ambas as partes dos moradores da Vila Suíça na Reunião Ordinária, mas que este procedimento não
54 altera a necessidade de deliberação quanto ao encaminhamento da emenda ao PL. O Promotor de Justiça
55 Max Roberto Guazzelli relatou que a concepção da Operação Urbana Consorciada Vila Suíça (OUC Vila
56 Suíça) foi encaminhada e discutida com o Centro de Apoio Operacional do Meio Ambiente e Urbanismo do
57 Ministério Público Estadual em Porto Alegre, sendo indicada como um exemplo de Operação Urbana
58 Consorciada devido ao fato de ser proposta em parcelamento do solo aprovado na década de 70,
59 atualmente área urbana consolidada, no qual há ganho ambiental pela viabilidade de implantação de
60 infraestrutura no Parque das Orquídeas e instalação da rede pública de esgoto. Ressaltou ainda a
61 dificuldade em redigir uma Operação Urbana Consorciada sem erros, visto que não há modelo anterior para
62 embasamento pois esta será a primeira executada no Rio Grande do Sul, possivelmente necessitando de
63 adequações futuras na redação para correções. A Secretária de Planejamento Carmem Conceição de
64 Oliveira Piazzzi salientou que haverá uma conversa com o Representante da OUC Vila Suíça para suprimir
65 do Projeto de Lei n.º 004/2019 o trecho referente a isenção dos artigos 92, II, 95 e 118 do Plano Diretor.
66 Novamente a Secretária do Meio Ambiente Cristiane Bandeira da Silva salientou que a proposta
67 apresentada como solução dos passivos existentes na Vila Suíça é um modelo de Operação Urbana
68 Consorciada, conforme o que disciplina o Estatuto das Cidades, pois haverá valorização ambiental pela
69 incorporação de área ao Parque das Orquídeas e pela instalação da rede pública de esgoto na Vila Suíça,
70 conforme o que determina o Plano de Saneamento de Gramado, bem como há valorização urbanística do
71 local. E ainda, salientou que o Projeto de Lei n.º 004/2019 passará pelo rito ordinário da Câmara de
72 Vereadores de Gramado, acontecendo maiores debates e possíveis alterações na redação após realização
73 da audiência pública a ser conduzida na Câmara de Vereadores. O Promotor de Justiça Max Roberto
74 Guazzelli citou que o Plano Municipal de Saneamento não orienta a direção de expansão da rede pública de
75 esgoto à CORSAN, não havendo metas a serem cumpridas. Além disso, ressaltou que o Contrato com a
76 CORSAN tem vigência até 2029, todavia é um Contrato caduco, não deixando claro na redação as metas a
77 serem cumpridas e se as redes de esgoto a serem implantadas pelo Poder Público serão repassadas à
78 CORSAN e futuramente revertidas ao município com ou sem reembolso a Contratada. O Conselheiro


2/5



**CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE
COMDEMA**

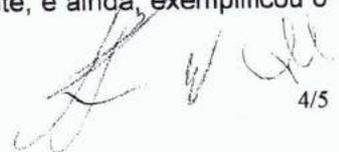
79 Fernando Giongo questionou que da mesma forma que a proposta atual permite que uma empresa privada
80 execute a rede de esgoto e a repasse à CORSAN, se não haveria a possibilidade da rede ser executada
81 pela Prefeitura de Gramado e repassada à CORSAN, assim, sem participação de empresa privada. O
82 Promotor de Justiça Max Roberto Guazzelli esclareceu que o instituto da OUC Vila Suíça autoriza a
83 implantação da rede de esgoto por empresa terceirizada. E ainda, o Presidente Victor Ferrari complementou
84 esclarecendo que atualmente o município não dispõe de recursos para implantação da rede. A Conselheira
85 Susanna Orri indagou se juridicamente há como cobrar a CORSAN para execução da rede de esgoto na
86 Vila Suíça tendo em vista o Contrato de Concessão vigente. A Secretária do Meio Ambiente Cristiane
87 Bandeira da Silva salientou que devido a falta de cobrança e acompanhamento do Contrato desde a sua
88 consumação, atualmente para fiscalizar o Contrato com a CORSAN, a Secretaria do Meio Ambiente firmou
89 contrato com a Agência Estadual de Regulação dos Serviços Públicos Delegados do Rio Grande do Sul
90 (AGERGS) para assegurar a adequada prestação do serviço da CORSAN, além disso vem acompanhando
91 as Ações Cíveis Públicas contra a CORSAN no município, analisando propostas de Parcerias Público-
92 Privadas, revisão de leis, criação do Conselho Municipal de Saneamento, todos estes atos visando o
93 adequado cumprimento do Contrato assinado. O Presidente Victor Ferrari citou que é inevitável o
94 crescimento da cidade e das redes de abastecimento como água, luz, esgoto, todavia, não há como alterar
95 o zoneamento municipal e expandir a área urbana municipal sem a anuência das agências responsáveis
96 pelo abastecimento. A Secretária do Meio Ambiente Cristiane Bandeira da Silva sublinhou que a grande
97 maioria dos questionamentos contidos no documento apresentado pelo Representante dos Moradores como
98 justificativa da necessidade de retirada do Projeto de Lei da Câmara de Vereadores (**doc. I**) abrange itens a
99 serem deliberados pelo Conselho do Plano Diretor, como, por exemplo, alteração de zoneamento,
100 Transferência do Direto de Construir, redução do impacto da obra, dentre outros. O Conselheiro Paulo
101 Drecksler asseverou que o Sistema Hidrossanitário constituído por fossa séptica, filtro anaeróbico e
102 sumidouro é mais eficaz do que a Estação de Tratamento de Esgoto no tratamento dos efluentes
103 domésticos. O Presidente Victor Ferrari citou que independentemente a consumação da OUC Vila Suíça,
104 deverá se chegar a um acordo para viabilidade da construção de residências na Vila Suíça, devendo ser
105 encaminhado Ofício com sugestão ao Ministério Público e a Procuradoria-Geral do Município de Gramado
106 recomendando a revisão da proibição de construir na Vila Suíça prevista no Termo de Ajustamento de
107 Conduta assinado. O Conselheiro Fernando Giongo questionou onde consta a impossibilidade de utilização
108 de recurso do Fundo Verde para execução de rede de esgoto na Vila Suíça. A Conselheira Susanna Orri
109 mencionou que a OUC Vila Suíça resolve um problema negligenciado a anos, todavia acentuou que o topo
110 do morro precisa ser pensado para preservação e que o empreendimento a ser implantado acarretará
111 acréscimo no turismo e na movimentação de veículos. O Presidente Victor Ferrari destacou que o impacto
112 gerado pela OUC Vila Suíça não pode ser maior que o ganho ambiental, e ainda, sublinhou que o Conselho
113 do Plano Diretor precisa encaminhar com clareza as demandas referentes a troca e transferência de índices
114 urbanísticos, visando facilitar a deliberação do COMDEMA. A Secretária do Meio Ambiente Cristiane
115 Bandeira da Silva reiterou a necessidade de revisão do pedido de isenção dos artigos do PDDI contido no
116 PL n.º 004/2019, que deverá ser pauta de discussão no Conselho do Plano Diretor. O Conselheiro Paulo
117 Ricardo Moschem questionou se o proprietário quitará o valor do IPTU atrasado. O Conselheiro Antônio


3/5



**CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE
COMDEMA**

118 Fávero destacou que a Secretaria da Fazenda deverá analisar todo o valor devido. O Presidente Victor
119 Ferrari expôs que o COMDEMA analisa as questões relativas ao meio ambiente e que o empreendimento a
120 ser implantado futuramente deverá se embasar na Lei da Mata Atlântica para intervenções na vegetação. A
121 Secretária do Meio Ambiente Cristiane Bandeira da Silva salientou também que qualquer atividade passível
122 de licenciamento ambiental passará pelo rito do licenciamento, conforme já definido no Protocolo de
123 Intenções firmado entre as partes. O Conselheiro Antônio Fávero solicitou que a redação da PL n.º 004/2019
124 deverá deixar mais claro que o valor mínimo de R\$ 2.400.000,00 referente a 2% da obra deverá ser
125 direcionado a infraestrutura do Parque das Orquídeas. O Presidente Victor Ferrari citou que a OUC Vila
126 Suíça estabelece um Plano Diretor a parte, todavia, tem o posicionamento pela manutenção de não se
127 computar índice urbanístico em Área de Preservação Permanente, tendo em vista que a OUC Vila Suíça
128 viabiliza o não cumprimento do estipulado no art. 40, § 8º da Lei Municipal n.º 3.296/2014. A Secretária do
129 Meio Ambiente Cristiane Bandeira da Silva esclareceu que conforme determina o Estatuto das Cidades o
130 instrumento urbanístico OUC é definido em Lei Municipal específica, devendo estar baseada no Plano
131 Diretor, estabelecendo regras diferenciadas de uso e ocupação do solo e fixa regime urbanístico básico e
132 máximo, devendo a área de aplicação do investimento privado (contrapartida) ser destinado para própria
133 região, objetivando a transformação urbanística e a valorização ambiental. E ainda, sublinhou que
134 possivelmente a não aplicação do art. 40, § 8º do Plano Diretor vigente poderá resultar em
135 questionamentos, inclusive no âmbito judicial, pois neste caso o Princípio da Especificidade (utilizado na
136 área do Projeto de Lei – GramadoParks) não se aplica ao caso, por ser loteamento consolidado com lotes
137 devidamente aprovados, devendo a OUC Vila Suíça ser embasada no Plano Diretor. A Conselheira Susanna
138 Orri mencionou que o impacto é maior autorizando a construção de empreendimento na área frontal do
139 imóvel que a implantação de construções isoladas na forma de residências unifamiliares. Ante ao exposto, a
140 Secretária do Meio Ambiente Cristiane Bandeira da Silva destacou a necessidade de deliberação do
141 COMDEMA quanto a retificação da Ata e da proposta de emenda ao PL n.º 004/2019 tendo em vista o
142 prosseguimento do Projeto de Lei na Câmara de Vereadores. O Presidente Victor Ferrari sublinhou o
143 informado pela Secretária do Meio Ambiente Cristiane Bandeira da Silva e lembrou que a proposta de
144 OUC Vila Suíça foi objeto de deliberação dos Conselheiros do COMDEMA, sendo a pauta dessa Reunião
145 Extraordinária a retificação da redação aprovada. Todavia, o Conselheiro Fernando Giongo comentou que,
146 apesar da aprovação, o COMDEMA recebeu novas informações importantes após a aprovação. Assim, o
147 Presidente Victor Ferrari colocou em votação a retificação da Ata da 1ª Reunião Ordinária do
148 COMDEMA/2019 e a emenda ao PL n.º 004/2019, sendo aprovada a manutenção da redação original da
149 Ata pela maioria dos Conselheiros. E ainda, que conste o repasse mínimo de R\$ 2.400.000,00, referente a
150 2% da obra, exclusivamente a implantação da infraestrutura do Parque das Orquídeas. Sugere-se ainda o
151 cumprimento dos artigos 92, II, 95 e 118 do Plano Diretor no Projeto de Lei n.º 004/2019, bem como, uma
152 recomendação a Secretaria da Fazenda para que acompanhe a cobrança da dívida referente ao Imposto
153 Predial e Territorial Urbano (IPTU) atrasado. Dando sequência, passou-se ao **item 4** da pauta referente a
154 solicita avaliação do COMDEMA contida no Protocolo n.º 13873/2017 para aquisição de área através de
155 Operação Urbana Consorciada. Primeiramente, o Presidente Victor Ferrari comunicou sua inabilidade de
156 participação na deliberação por ser responsável técnico contratado pelo requerente, e ainda, exemplificou o



4/5



**CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE
COMDEMA**

157 pedido contido no protocolo e a situação do imóvel. Assim, o Vice-Presidente João Luiz Annes Ghislani
158 assumiu a Presidência do COMDEMA durante a deliberação. A Conselheira Cristiane Bandeira da Silva
159 expôs o Inquérito Civil e a Ação Civil Pública existente no imóvel e a proposta apresentada. O Conselheiro-
160 Secretário Thiago Henkes da Silva leu novamente a Ata da 6ª Reunião da CT-COMDEMA/2019 onde consta
161 a deliberação da Câmara Técnica do COMDEMA. Deste modo, após deliberação dos Conselheiros, houve
162 consenso sobre a importância do imóvel com vistas a conservação e preservação ambiental. Todavia, o
163 mesmo apresenta um passivo ambiental proveniente de degradação ambiental causada preteritamente, a
164 qual aguarda recuperação e resolução do processo na esfera judicial (ACP). Assim, o Vice-Presidente João
165 Luiz Annes Ghislani pôs em votação a aquisição de área através de Operação Urbana Consorciada, sendo
166 reprovado por unanimidade pelos Conselheiros. A propósito, conforme ponderação da CT-COMDEMA, o
167 COMDEMA se dispõe a analisar a proposta de acordo com o Ministério Público para conclusão do processo
168 judicial. Esgotada a pauta, informou-se aos presentes que a Ata será encaminhada via e-mail a todos os
169 Conselheiros, onde poderá ser examinada e eventualmente impugnada pelos presentes até a próxima
170 reunião, prazo a partir do qual se dará a Ata por aprovada por ausência de manifestações em contrário.
171 Nada mais havendo, deu-se por encerrada a reunião, da qual eu, Thiago Henkes da Silva, na qualidade de
172 Secretário, lavrei a presente Ata, e vai assinada por mim e pelo Presidente do Conselho.

173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187

Gramado, 28 de maio de 2019.

Thiago Henkes da Silva
(Secretário do COMDEMA)

Victor Ferrari
(Presidente do COMDEMA)

João Luiz Annes Ghislani
(Vice-Presidente do COMDEMA)



Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria do Meio Ambiente

INFORMAÇÃO Nº 477/2019

Assunto: Resposta ao protocolo n.º 0010498/2019_ alterações na OUC-VILA SUÍÇA (PLO N.º 004/2019)
Processo Administrativo Nº: 0003086/2018
Interessado: GEORGE CLAUDIO HAUSER BRODY

DA JUSTIFICATIVA

Tem este o objetivo a tomar vistas quanto ao protocolo n.º 0010498/2019, em nome de GEORGE CLAUDIO HAUSER BRODY, vinculado ao Processo Administrativo 0003086/2018, referente ao processo da OUC-PO / VILA SUÍÇA, solicitando análise da proposta de alteração de aspectos pontuais da OUC Vila Suíça.

PROPOSTA DE ALTERAÇÕES PONTUAIS NA OUC-VILA SUÍÇA

Texto original	Proposta de alteração
Ampliação do Parque das Orquídeas em 27.954,60 m ²	Ampliação do Parque das Orquídeas em 25.036,59 m ²
RECEBIMENTO DE LOTES a serem integrados à área do Parque das Orquídeas: Lotes 09/B e 10/B, Gleba 03 Lotes 01/D, 02/D, 03/D, 04/D, 05/D, 06/D Lotes 07/C e 08/C, Lotes 08/E e 09/E, Lotes 14/F e 15/F, Lotes 07/G, 08/G, 09/G	Permanecerão de propriedade dos interessados: GLEBA 1 e GLEBA 2 e Gleba 2A {c/ alteração de requisitos urbanísticos e alteração do potencial construtivo} Lotes 05/I, 06/I, 07/I ---- Lotes 01/II, 02/II, 03/II, 04/II {c/ alteração dos requisitos urbanísticos, mas sem alteração dos seus respectivos potenciais construtivos}
Estacionamento para o Parque das Orquídeas, executado pelos interessados, sobre os lotes 09 e 10 da Qd. "II".	Exclusão dos lotes 09 e 10 da Quadra II , onde era previsto o <u>estacionamento</u> , permanecendo de propriedade dos interessados.
Previsão de dação em pagamento de 7.738,70 m ² de área livre (onde não houve identificação de APP) para pgto de tributos em aberto, bem como previa a utilização do saldo positivo (+) em potencial construtivo em áreas que já seriam impactadas. ***Referente aos lotes 09/II e 10/II, Lotes 09/B e 10/B, Gleba 03, e Lotes 01/D, 02/D, 03/D, 04/D, 05/D, 06/D	Exclusão no texto da dação em pagamento dos tributos em aberto, de modo que deverão ser arcados pelos interessados na forma da lei aplicável a matéria.
Nas áreas remanescentes de propriedade dos interessados será autorizada a efetiva construção de 25.295,94 m² computáveis, permitindo uso PLURIFAMILIAR E HOTELEIRO, divididos: ***GLEBA 1 e GLEBA 2 e Gleba 2A(?) será permitida	Nas áreas remanescentes de propriedade dos interessados será autorizada a efetiva construção de 27.713,50 m² computáveis, permitindo uso PLURIFAMILIAR E HOTELEIRO, divididos: ***GLEBA 1 e GLEBA 2 e Gleba 2A - será permitida



Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria do Meio Ambiente

<p>a efetiva construção de 22.040,74 m² computáveis.</p> <p>***Lotes 05/I, 06/I, 07/I computáveis – 1.277,15 m², sem o aumento de 20%;</p> <p>*** Lotes 01/II, 02/II, 03/II, 04/II computáveis – 1.978,05 m², sem o aumento de 20%;</p>	<p>efetiva construção de 24.451,12 m² computáveis.</p> <p>***Lotes 05/I, 06/I, 07/I computáveis – 1.284,32 m², sem o aumento de 20%;</p> <p>*** Lotes 01/II, 02/II, 03/II, 04/II computáveis – 1.978,05 m², sem o aumento de 20%;</p>
<p>Ganho de investimentos no valor de 2% do valor das obras a serem executadas nas áreas dos interessados, para viabilização do funcionamento do Parque das Orquídeas.</p> <p><u>Incluindo neste valor:</u></p> <p>Estacionamento do Parque, Ampliação da via de acesso (Rua João Fiorese) Implantação da sede do Parque das Orquídeas. Implantação da ciclovía no Loteamento Vila Suíça; Melhoria dos calçamentos e passeios públicos; Implantação de lounges e trilhas ecologicamente sustentáveis.</p>	<p>Em relação à contrapartida de 2% do investimento realizado na obra, fica garantida uma contrapartida mínima de R\$ 2.400.000,00 reais, os quais deverão ser investimentos em equipamentos no Parque das Orquídeas, contrapartidas sociais e adequação do acesso ao Loteamento, conforme plano de ação a ser desenvolvido pelo Município de Gramado...</p>

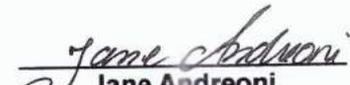
DA CONCLUSÃO:

Tendo em vista o exposto, observa-se que os principais pontos alterados no texto, foram a exclusão dos lotes 09 e 10 da Quadra II, onde era previsto o estacionamento, permanecendo de propriedade dos interessados, o que resultou na diminuição da área a ser transferida para o Parque das Orquídeas em **25.036,59 m²**.

Um ponto positivo no texto foi a exclusão da **dação** em pagamento dos tributos em aberto pelos interessados.

Entretanto, com relação à contrapartida de 2% do investimento previsto e de acordo com o item 3.3.4.2 do PROTOCOLO DE INTENÇÕES (**item não alterado**), também prevê a utilização de parte destes valores para pagamento de indenizações de desapropriações da Rua João Fiorese, o que pode acabar comprometendo os investimentos na viabilização e funcionamento do Parque das Orquídeas.

Gramado, 22 de maio de 2019.


Jane Andreoni
Bióloga - Matrícula: 12516



DESPACHO

Notícia de Fato 01774.000.321/2019

Trata-se de representações de proprietários de lotes do Loteamento Vila Suíça, informando que, em razão da falta de rede cloacal e do fato do Município de Gramado ter firmado TCAC com o fim de não analisar novas edificações no loteamento, eles vêm sendo prejudicados, conforme narram. Ainda, descrevem que a OUC da Vila Suíça, em análise no COMDEMA, teve equivocadamente sido deliberado de não se computar índice urbanístico em APP, contrariamente ao que estipula o art. 40, §8º, da Lei Municipal n.º 3.296/2014.

É o brevíssimo relatório.

É sabido que a OUC da Vila Suíça, acaso aprovada, poderá resolver as questões de rede cloacal do bairro e o Município de Gramado poderá analisar os projetos de edificações para os lotes lá existentes.

Outrossim, é evidente o equívoco do COMDEMA, na decisão de não se computar índice urbanístico em APP na Vila Suíça, pois afronta dispositivo expresso de lei municipal (art. 40, §8º, do Plano Diretor de Gramado), que permite a transferência do direito de construir em área que já tiver sido objeto de parcelamento regular do solo, que é o caso do loteamento da Vila Suíça. Todavia, caberá à Câmara de Vereadores deliberar sobre a matéria, corrigindo o equívoco referido, bem como votar, no mérito, acerca da pertinência ou não da referida OUC.



Diante disso, como o assunto está sendo objeto dos trâmites em Conselhos e Poderes Executivo e Legislativo, impõe-se aguardar, pelo prazo de 30 dias, o desfecho de tal situação. Após, será reanalisada a situação, conforme a decisão da Câmara de Vereadores e do Município de Gramado.

Gramado, 18 de junho de 2019.

Max Roberto Guazzelli,
Promotor de Justiça.

Nome: **Max Roberto Guazzelli**
Promotor de Justiça — 3432637
Lotação: **Promotoria de Justiça de Gramado**
Data: **18/06/2019 09h55min**

Documento eletrônico assinado por login e senha (Provimento nº 63/2016-PGJ).

Documento assinado digitalmente por (verificado em 18/06/2019 10:51:04):

Nome: **RIO GRANDE DO SUL PROCURADORIA GERAL DE JUSTICA**
Data: **18/06/2019 09:55:51 GMT-03:00**

Documento eletrônico assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil. A conferência de autenticidade do documento está disponível no endereço eletrônico: "<http://www.mprs.mp.br/autenticacao/documento>" informando a chave **000002747549@SIN** e o CRC **39.1582.2038**.

1/1

ATA N°132

Reunião Ordinária do C-PDDI, ocorrida às 17hs do dia 18/06/2019 (dezoito de junho de dois mil e dezenove). O Presidente José Carlos Silveira saúda os Conselheiros, e apresenta a pauta da reunião, o item que será apresentado e discutido será a OUC da Vila Suíça. Antes de iniciar a apresentação do estudo proposto pelos representantes da Vila Suíça, o Presidente Silveira saúda e agradece a presença do Sr. Prefeito Bertolucci e apresenta a alteração de secretária do C-PDDI, antes de autoria da Secretária do Planejamento, Carmem Piazzzi, e que agora será realizada pela Arq. Susiê Ghesla, da Secretaria do Planejamento. Dando seguimento à reunião, o Presidente Silveira explica que o processo da OUC Vila Suíça já passou pelo C-PDDI, porém por questionamentos de moradores da Vila Suíça, o processo está voltando ao conselho, para que, já com os ajustes pedidos pelos moradores, o estudo seja apresentado pelo representante da Família Brody, Bruno Coletto e assim dar andamento ao processo. Fazem parte desta reunião do C-PDDI, moradores da Vila Suíça e moradores vizinhos ao loteamento. O advogado Bruno Coletto faz a apresentação do estudo proposto para a OUC Vila Suíça, conforme anexo. Os moradores manifestam preocupação com o acesso ao empreendimento e ao loteamento, porém Bruno Coletto explica que o acesso está junto ao processo da OUC. O Conselheiro Professor Romeo Ernesto Riegel pede que o empreendimento seja pensado seguindo os conceitos da cidade de Gramado, para que se consiga prevenir e minimizar grandes impactos à cidade. Os moradores questionam o número e tamanho dos apartamentos que serão pensados para o projeto, sendo assim, Bruno Coletto pede que fique registrado em Ata que o projeto será de acordo com o que está no processo da OUC, ou seja, 80 apartamentos hoteleiros e 120 apartamentos residenciais plurifamiliares. O Presidente Silveira finaliza a apresentação, agradece a presença e pede que os moradores da Vila Suíça, vizinhos e representantes da Família Brody deixem a reunião para que os Conselheiros possam debater o projeto apresentado sem influência e com liberdade para deliberar sobre o assunto. O Prefeito Bertolucci também se retira da reunião neste momento. O Presidente Silveira dá seguimento à reunião, deixando claro que a aprovação da OUC não isenta de o projeto passar por todos os trâmites necessários dentro da Prefeitura para que seja aprovado. O Conselheiro Alexandre Masotti pergunta se o acesso ao Parque das Orquídeas seria feito por dentro do loteamento, o Presidente Silveira explica, conforme apresentação feita e solicitada pelos moradores, que o acesso ao Parque das Orquídeas não será feito por dentro do loteamento. O Conselheiro Marcelo Broilo manifesta preocupação quanto aos acessos e a mobilidade urbana até durante a construção, o Presidente Silveira informa que o projeto

quando for apresentado deverá passar pelas secretarias do Planejamento, Meio Ambiente e Trânsito, onde será analisada a mobilidade urbana (seguirá a rotina normal de aprovação de projetos do Município). O Conselheiro Derson Casagrande elogia o executivo municipal pela tentativa de resolver problemas antigos em empreendimentos que foram feitos com uma legislação diferente da atual e diz que o empreendedor, com certeza, vai ter interesse em buscar solução para os acessos, se manifesta também completamente favorável ao que foi apresentado. A Secretária Carmem Piazzzi e o eng. Silveira ratificam aos conselheiros que a OUC Vila Suíça não isenta os projetos a serem ali implantados de todos os trâmites junto ao executivo municipal. Presidente Silveira pergunta se os Conselheiros ainda possuem alguma dúvida ou apontamento e se todos estão de acordo com o projeto apresentado. Os Conselheiros por unanimidade aprovam o estudo apresentado.

O Presidente Silveira finaliza a reunião. Eu, Susiê Ghesla, redigi a presente Ata e assino, junto aos conselheiros, Sra. Marcelo Broilo, Derson Casagrande e Carmem Piazzzi.



Prefeitura Municipal de Gramado

Procuradoria-Geral

**TERMO ADITIVO AO PROTOCOLO DE INTENÇÕES
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA VILA SUÍÇA**

MUNICÍPIO DE GRAMADO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob n. 88.847.082/0001-55, com sede à Avenida das Hortênsias, 2029, Gramado/RS, CEP 95.670-000, neste ato representando por seu Prefeito, Sr. **João Alfredo de Castilhos Bertolucci**, pela sua Secretária Municipal de Planejamento, Urbanismo, Publicidade e Defesa Civil, Sra. **Carmem Conceição de Oliveira Piazzzi**, e pela sua Secretária Municipal de Meio Ambiente, Sra. **Cristiane Bandeira Silva**, e tendo em vista doravante simplesmente denominado **MUNICÍPIO**, e de outro lado, **GEORGE CLÁUDIO HAUSER BRODY**, brasileiro, casado, investidor, inscrito sob o RG n. 1048876433 e sob o CPF n. 656.484.630-49 residente e domiciliado à Rua Honório Silveira Dias, n. 1529, apto. 602, Porto Alegre/RS; **MARCELO JULIO HAUSER BRODY**, solteiro, maior, empresário, inscrito sob o RG n. 4048975421, e sob o CPF n. 656.491.500-44, residente e domiciliado à Rua Ramiro Barcelos, n. 1410, apto. 702, Porto Alegre/RS e **JAQUELINE PINZON**, brasileira, solteira, inscrita sob o RG n. 5009125427, e sob o CPF n. 456.342.380-72, residente e domiciliada na Rua Ramiro Barcelos, n. 1567, apto. 404, Porto Alegre/RS, doravante simplesmente denominados **INTERESSADOS**, bem como **INCORPORADORA KARA JOSÉ LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o n. 05.768.324/0001-98, com sede na Rua Manoel Guedes, n. 505, 6º andar, Itaim Bibi, São Paulo – SP, CEP: 04536-070, representada por seu administrador, Sr. Edison Kara José Santos, portador do RG n. 21.883.678-8, SSP/SP, e inscrito no CPF sob o n. 260.045.488-80, doravante simplesmente denominado **EMPREENDEDOR**, firmam o presente aditivo que altera as cláusulas do Protocolo de Intenções, firmado em 23 de outubro de 2018, a seguir.

Cláusula Primeira: Ficam alterada o item 3.1, bem como fica excluído o então item 3.1.1, renumerando-se os então itens 3.1.2 e seguintes, de modo que a cláusula, em relação a estes itens, passam a vigorar com a seguinte redação:

3.1. A presente Operação Consorciada contempla basicamente duas negociações principais entre as partes. A primeira negociação principal engloba a elaboração do projeto e a execução da Rede

92
R
myg
A



Prefeitura Municipal de Gramado

Procuradoria-Geral

de Coleta de Esgoto Cloacal para o Loteamento Vila Suíça por parte dos INTERESSADOS e do EMPREENDEDOR, sendo-lhes confenda a contrapartida da alteração dos requisitos urbanísticos de lotes específicos de sua propriedade (cf. Cláusula 1.1.1, supra), com a transferência de índices construtivos, conforme estabelecido a seguir, na Cláusula 3.2 e suas subcláusulas. Por sua vez, a segunda negociação principal envolve a entrega de áreas de elevado valor ambiental no Loteamento Vila Suíça (cf. Cláusula 1.1, supra), de propriedade dos INTERESSADOS e de empresas que integram na condição de sócios e/ou herdeiros e/ou meeiros, bem como a viabilização da abertura ao público e começo de funcionamento de, pelo menos, parte do Parque das Orquídeas, sendo-lhes conferido, em contrapartida, transferência do direito de construir, conforme estabelecido a seguir, na Cláusula 3.3 e suas subcláusulas.

3.1.1. Integra o presente Protocolo de Intenções levantamento intitulado "Diagnóstico Ambiental Vila Suíça" elaborado por EcoValor Consultoria em Sustentabilidade, em outubro de 2018 (ART n. 2018/17427), identificando as APPs do Loteamento Vila Suíça, documento este que segue em anexo e vai rubricado pelas partes. Tal levantamento é reconhecido como legítimo e válido pelas partes e identifica as APPs do Loteamento Vila Suíça, sendo o documento que baseou as negociações, inclusive em relação à viabilidade econômico-financeira das obrigações assumidas e contrapartidas estabelecidas neste documento. Tal reconhecimento não elide a possibilidade de exigência de laudos e estudos complementares para fins de licenciamento dos projetos.

3.1.2. Também integra o presente Protocolo de Intenções levantamento intitulado "Demarcação das Áreas de APP", realizada em janeiro de 2015 por Ambiética Assessoria Ambiental LTDA e complementado em dezembro de 2017 à ordem de Construtora e Pavimentadora Pavicon LTDA, plantas estas constas dos autos do Processo n. 101/1.17.0002517-7 em trâmite perante a 2ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Gramado. Tais documentos servem como complemento à identificação das APPs da presente Operação Consorciada.

3.1.3. Ainda, segue em anexo, a título ilustrativo do perfil do empreendimento que os INTERESSADOS e o EMPREENDEDOR pretendem incorporar, apresentação em slideshow, com detalhamento preliminar do perfil da rede hoteleira internacional de alto padrão a ser trazida, em empreendimento com aproximadamente oitenta apartamentos hoteleiros, além dos residenciais.

SB
R
WJ

A.



Prefeitura Municipal de Gramado

Procuradoria-Geral

- 4. Escritórios e gabinetes
- 9. Instalações culturais e sociais (exceto 9.2, 9.4, 9.5, 9.7, 9.12, 9.13)
- 10. Instalações de Hospedagem Transitória e atividades complementares à

atividade hoteleira

3.2.2.3. A taxa de ocupação será 40%.

3.2.2.4. O coeficiente ideal será 60,00m²;

3.2.2.5. Altura máxima de 14,00m (4,25 + 3,25 + 3,25 + 3,25) observado, contudo, o disposto na cláusula 3.2.2.10, infra;

3.2.2.6. Estilo arquitetônico Predominante: exigido;

3.2.2.7. O coeficiente hoteleiro será 80.

3.2.2.8. Os recuos obedecerão a seguinte tabela, observado, contudo, o disposto nas cláusulas 3.2.2.11 e 3.2.2.12, infra

RECUOS	FRONTAL		FUNDOS	LAT. 1	LAT. 2
	M. Quadra	Esquina			
Térreo	6	4	4	4	4
1	8	6	4	4	4
2	8	6	4	4	4
3	8	6	4	4	4

3.2.2.9. Subsolo será permitido somente quando o perfil natural do terreno permitir. As vagas em pilotis não serão computadas no Índice de Aproveitamento.

3.2.2.10. Ficarão isentos os artigos 92, 95, 118, (apenas inciso II) e 120 da Lei do Plano Diretor.

3.2.2.11. Será autorizada a unificação dos lotes lindeiros;

3.2.2.12. Caso, eventualmente, durante o licenciamento do projeto e execução das obras pretendidas pelos INTERESSADOS nas áreas listadas na Cláusula 1.1.1, verifique-se a existência de áreas não passíveis de ocupação (como APPs não conhecidas até o momento, por exemplo) o total de metros quadrados computáveis a serem construídos nas áreas que integram a presente Operação Consorciada será mantido, não apenas tendo-se em vista o disposto na Cláusula 3.1.2 acima, como também em função da viabilidade econômico-financeira das



Prefeitura Municipal de Gramado

Procuradoria-Geral

contrapartidas assumidas sendo válidos para todos os fins o levantamento ambiental que integra o presente Protocolo de Intenções.

Cláusula Terceira: Ficam alteradas as cláusulas 3.3.3 e 3.3.4, passando a ter a seguinte redação:

3.3.3. O potencial construtivo das áreas transferidas ao Município será aproveitado nas Glebas 01, 02 e 02A, conforme previsto neste protocolo e conforme consta do art. 40 da Lei Municipal n. 3.296/14.

(...)

3.3.4. O EMPREENDEDOR, em comum acordo com o Poder Público, irá projetar, aprovar, licenciar e executar equipamentos no Parque das Orquideas, tudo conforme projetos que deverão ser desenvolvidos conjuntamente com as autoridades públicas, visando a abertura ao público e o começo do funcionamento do Parque das Orquideas.

(...)

Cláusula Quarta: Fica alterada a cláusula 4.1.2, passando a ter a seguinte redação:

4.1.2. Projetar e executar e o começo das atividades do Parque das Orquideas, devidamente aprovado pelos órgãos competentes, bem como as demais contrapartidas a serem estabelecidas de comum acordo, respeitado o disposto nas Cláusulas 3.3.4 e 3.3.4.1, supra.

Cláusula Quinta: Fica revogado o item 4.2.7.

Elaborado em quatro (04) vias de igual teor e forma, este *aditivo ao Protocolo de Intenções*, firmado em 23 de outubro de 2018, o qual obriga as Partes e seus sucessores, e vai assinado por 02 (duas) testemunhas.

Gramado, 28 de junho de 2019.

ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA



OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA VILA SUÍÇA

Gramado, RS, maio de 2019.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Sumário

1. Objetivo	3
2. Partes Envolvidas.....	4
3. Dados da equipe profissional responsável	5
4. Localização da área de interesse.....	5
5. Descrição do empreendimento.....	7
5.1. Cenário construtivo atual.....	7
5.2. Considerações preliminares sobre a OUC Vila Suíça	8
5.3. A Operação Urbana Consorciada Vila Suíça	9
6. Caracterização e delimitação da vizinhança	15
6.1. Vizinhança Mediata	16
6.2 Vizinhança Imediata	25
7. Detalhamento dos estudos do EPIV.....	32
7.1. Conforto, tranquilidade, segurança e bem-estar da população	33
7.2 Valorização Imobiliária	42
7.3. Uso e Ocupação do Solo.....	43
7.4. Sinalização viária do local	47
7.5. Adensamento populacional	48
7.6. População flutuante.....	49
7.7. Geração e ou aumento de tráfego.....	50
7.8. Ventilação e iluminação no entorno e níveis sonoros	52
8. Impactos ambientais	53
8.1. Instalação do hotel nas Glebas 1 e 2	53
8.2. Instalação de empreendimentos nas Quadras 1 e 2	54
8.3 Instalação de equipamentos comunitários	54
8.4. Gestão de resíduos sólidos	56
8.5. Efluentes líquidos sanitários.....	58
8.6. Consumo de água	59
8.7. Emissões atmosféricas e gases de efeito estufa.....	59
8.8. Preservação de mananciais hídricos.....	60
9. Sugestões para o projeto OUC vila suíça	60
10. Conclusões.....	61
11. Assinaturas dos técnicos responsáveis.....	62
12. Documentos de Referência	63

1. Objetivo

O presente Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (o “EPIV”) tem por finalidade avaliar preliminarmente qual os impactos negativos e positivos à vizinhança passíveis de serem causados pela Operação Urbana Consorciada Vila Suíça (a “OUC Vila Suíça”). O estudo engloba também a identificação e caracterização da vizinhança, bem como o histórico da operação.

A OUC Vila Suíça está em vias de ser instituída, conforme o Projeto de Lei Ordinária (PLO) N° 04/2019, o Protocolo de Intenções celebrado em 23/10/2018 entre o Município de Gramado, o empreendedor e os interessados, bem como os demais estudos, documentos e deliberações dos Conselhos Municipais, todos anexos aos referidos instrumentos.

Recentemente, os textos originais do projeto de lei e do protocolo de intenções supracitados sofreram alterações, como resultado de tratativas para equalizar os interesses do Poder Público, dos proprietários de imóveis e moradores do bairro Vila Suíça, do Empreendedor e dos Interessados. O presente EPIV já leva em conta tais alterações no plano da OUC.

O EPIV compõe o plano de Operação Urbana Consorciada, conforme disposto no art. 33, inc. V da Lei Federal N° 10.257/2001 – Estatuto das Cidades. Todavia, a legislação não discrimina o conteúdo mínimo deste estudo prévio, tal como o faz em relação ao EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança, ao art. 37 do mesmo diploma.

Diante da fase preliminar na qual se encontram os estudos de implantação dos empreendimentos relacionados à OUC Vila Suíça, inexistem elementos técnicos que permitam responder, neste estudo prévio, aos requisitos mínimos de um EIV. Por essa razão, o presente EPIV tem foco no mapeamento preliminar da vizinhança e dos possíveis impactos a ser causados pela operação consorciada.

Portanto, o presente EPIV não substitui os EIVs – Estudos de Impacto de Vizinhança, a ser apresentados pelo empreendedor futuramente, por ocasião dos requerimentos de aprovação dos projetos arquitetônicos dos futuros empreendimentos. Cada projeto terá seus impactos avaliados individualmente, sendo propostas as respectivas medidas mitigatórias, por ora prejudicadas.

2. Partes Envolvidas

Poder Público

Município de Gramado, RS, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ-MF sob o N° 88.847.082/0001-55, com sede à Avenida das Hortênsias, N° 2029, Bairro Centro, CEP 95670-000.

Empreendedor

Incorporadora Kara José Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ-MF sob o n° 05.768.324/0001-98, com sede na Rua Manoel Guedes, n° 505, 6° andar, Itaim Bibi, CEP 04.536/070, Município de São Paulo, SP.

Interessados

George Claudio Hauser Brody, investidor, inscrito no CPF-MF sob o N° 656.484.630-49, com residência à Rua Honório Silveira Dias, N° 1529, apartamento 602, Município de Porto Alegre, RS.

Marcelo Júlio Hauser Brody, empresário, inscrito no CPF-MF sob o N° 656.491.500-44, com residência à Rua Ramiro Barcelos, N° 1410, apartamento N° 702, Município de Porto Alegre, RS.

Jaqueline Pinzon, inscrita no CPF-MF sob o N° 456.342.380-72, com residência à Rua Ramiro Barcelos, N° 1567, apartamento N°404, Município de Porto Alegre, RS.

3. Dados da equipe profissional responsável

Ecovalor Consultoria e Assessoria em Sustentabilidade Ltda. (a “Ecovalor”), sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJF-MF sob o nº17.658.842/0001-38, com sede na Rua Euzébio Balzaretti, nº 578, sala 05, Centro, CEP 95670-000, Município de Gramado, RS. Telefone (54) 3286.7002 e e-mail contato@ecovalor.eco.br.

Profissionais:

- Cláudio Schilling Mendonça, Arquiteto e Urbanista, CAU-RS A70019-3;
- Rita de Cássia dos Santos Silveira, Química Industrial, CRQ 05203025;
- Evelin Maiara Goldmeyer, Engenheira Ambiental, CREA RS 235822;
- Rafaela Nogueira Schwambach, Bióloga, CRBio 110800/03-D;
- Gabriele Elena Scheffler, Engenheira Química, CREA RS 236770; e
- Elias da Silveira Neto, Advogado, OAB/RS 75.908.

4. Localização da área de interesse

A área objeto do EPIV é o bairro Vila Suíça, localizado na zona urbana do Município de Gramado, conforme imagens 1 e 2 a seguir.

As coordenadas geográficas do bairro são:

Latitude	Longitude
29°22'11.08"S	50°52'14.34"O

Datum WGS84



Imagem 1. Polígono em amarelo indicando a delimitação aproximada do Bairro Vila Suíça.



Imagem 2. Imagem parcial do mapa de zoneamento do Plano Diretor do Município, apontando a localização da Vila Suíça e, ao sul do bairro, o Parque das Orquídeas.

Handwritten signature in blue ink.

5. Descrição do empreendimento

5.1. Cenário construtivo atual

Os interessados são proprietários de 32 lotes no bairro Vila Suíça, que juntos totalizam 56.253,40 m² de área. Após estudos técnicos ambientais, identificou-se que 20.215,84 m² dessa área é caracterizada como APPs – Áreas de Preservação Permanente, o que equivale a cerca de 36% do total. O restante da área – 36.037,56 m² - não é APP.

Conforme o PDDI – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (Lei Municipal N° 3.296/2014), todos os lotes de propriedade dos interessados são classificados como Zona Residencial I (ZR1). Portanto, nos 64% de área não caracterizada como APP, é possível implantar empreendimentos conforme os usos característicos e admitidos deste tipo de zoneamento.

Conforme o Anexo I – Planilha de Requisitos Urbanísticos do PDDI, entre os usos admitidos está a Instalação de Hospedagens Transitórias e Pousadas, respeitado o coeficiente hoteleiro aplicável aos lotes, qual seja 120, limitado a 45 unidades de hospedagem por lote. A Taxa de Ocupação (TO) para o zoneamento (ZR1) é de 30% e o Índice de Aproveitamento (IA) é de 0,5.

Considerando essas informações, bem como as demais limitações impostas pelo PDDI, os interessados realizaram estudo do potencial construtivo das áreas de sua propriedade. **O resultado deste trabalho identificou que, pelas normas em vigor, há viabilidade de implantação de até 410 unidades de hospedagem em seus imóveis, com área média edificada de 93.34 m².**

As 410 unidades de hospedagem podem ser distribuídas em 12 blocos independentes, espalhados ao longo de todo o bairro Vila Suíça. O perfil dos empreendimentos é voltado ao atendimento do público de médio e baixo padrão aquisitivo, dependendo a viabilidade econômica do negócio de que sejam praticados preços baixos e com foco em volume de ocupação (quantidade).

Como inexistente rede pública coletora de esgoto cloacal instalada no bairro, os interessados podem propor, nesse cenário, custear a sua implantação. Essa estrutura poderia ser usada por todo o bairro, e não apenas pelos 12 empreendimentos hoteleiros de pequeno porte passíveis de ser instalados. Afóra a rede cloacal, não haveriam outras contrapartidas atreladas às atividades.

Portanto, no cenário construtivo atual, o PDDI e demais leis e normas vigentes, sejam de natureza urbanística ou ambiental, permitem a construção de diversos empreendimentos hoteleiros de pequeno porte no bairro Vila Suíça, que juntos totalizam a implantação de 410 novas unidades de hospedagem de médio e baixo padrão no Município.

Quadro resumo do estudo de potencial construtivo das áreas

LOTE	Área	TO	IA	Áreas após unificações e/ou desmembramentos	UHs dos terrenos (fora de APP)	Nº de casas
Lote 9 quadra II	1.452,15	435,65	726,08	2.917,95	24	0
Lote 10 quadra II	1.465,80	439,74	732,90			
Lote 9 quadra B	1.656,90	497,07	828,45	3.577,74	30	0
Lote 10 quadra B	1.920,84	576,25	960,42			
Gleba 3	6.234,76	1.870,43	3.117,38	6.234,76	45	0
Lote 1 quadra D	1.627,50	488,25	813,75	4.758,50	40	0
Lote 2 quadra D	1.565,50	469,65	782,75			
Lote 3 quadra D	1.565,50	469,65	782,75			
Lote 4 quadra D	1.565,50	469,65	782,75	4.638,37	39	0
Lote 5 quadra D	1.565,50	469,65	782,75			
Lote 6 quadra D	1.507,37	452,21	753,69			
Lote 7 quadra C	627,37	188,21	313,69			
Lote 8 quadra C	626,40	187,92	313,20	626,40	0	0
Lote 8 quadra E	655,37	196,61	327,69	655,37	0	0
Lote 9 quadra E	640,06	192,02	320,03	640,06	0	0
Lote 14 quadra F	682,67	204,80	341,34	682,67	0	0
Lote 15 quadra F	691,42	207,43	345,71	691,42	0	0
Lote 7 quadra G	640,50	192,15	320,25	1.903,99	0	0
Lote 8 quadra G	634,37	190,31	317,19			
Lote 9 quadra G	629,12	188,74	314,56			
Gleba 1	10.364,00	3.109,20	5.182,00	5182	86	0
				5182		
Gleba 2	9.108,04	2.732,41	4.554,02	4554,02	76	0
				4554,02		
Gleba 2A	416,00	124,80	208,00	416,00	0	1
Lote 05 quadra I	846,65	254,00	423,33	2.568,65	21	0
Lote 06 quadra I	861,00	258,30	430,50			
Lote 07 quadra I	861,00	258,30	430,50			
Lote 01 quadra II	873,60	262,08	436,80	3.956,11	33	0
Lote 02 quadra II	853,20	255,96	426,60			
Lote 03 quadra II	853,60	256,08	426,80			
Lote 04 quadra II	1.375,71	412,71	687,86			
Lote 05 quadra A	943,00	282,90	471,50	1.886,00	16	0
Lote 06 quadra A	943,00	282,90	471,50			
TOTAL	56.253,40	16.876,02	28.126,70	56.253,40	410	1

5.2. Considerações preliminares sobre a OUC Vila Suíça

Gramado possui diretrizes claras quanto ao planejamento de seu desenvolvimento, com o intuito de proteger o patrimônio natural, cultural e demais atrativos que consolidaram a cidade como um dos principais destinos turísticos do País. Trata-se de uma tarefa repleta de desafios, destacando-se a densidade populacional, a mobilidade urbana, o consumo de recursos e a poluição.

Conforme descrito no tópico anterior, as leis e normas em vigor autorizam a implantação de 12 empreendimentos hoteleiros espalhados pelo bairro Vila Suíça, que juntos somam 410 novas unidades de hospedagem de médio e baixo padrão. Apesar de legalmente viável, esse modelo de empreendimento não está alinhado com as diretrizes de desenvolvimento de Gramado.

Há décadas, os interessados têm realizado esforços para viabilizar nas áreas de sua propriedade um empreendimento que consiga aliar tanto a viabilidade econômica, quanto a promoção da vocação turística da cidade, voltada para público de alto padrão. Tudo isso devidamente alinhado ao conceito da sustentabilidade, à preservação dos recursos naturais e à qualidade de vida.

A OUC Vila Suíça tem origem nesses esforços dos interessados que – somando-se à expertise do empreendedor e do Poder Público – desenvolveram um projeto que possibilita a utilização da área em consonância com as diretrizes de desenvolvimento do Município. O conceito aplicado ao empreendimento gera benefícios não só aos turistas, mas especialmente ao cidadão gramadense.

Trata-se a OUC Vila Suíça de um projeto capaz de causar significativos impactos positivos ambientais, sociais e econômicos, seja em relação ao cenário construtivo atualmente possível, seja no tocante ao desenvolvimento do Município. Consoante se passará a descrever nos tópicos seguintes deste estudo prévio, vários são os benefícios decorrentes de sua implementação.

5.3. A Operação Urbana Consorciada Vila Suíça

A operação urbana consorciada objeto do presente estudo prévio pretende realizar intervenções em 02 (duas) áreas principais, quais sejam o bairro Vila Suíça e o lindeiro Parque das Orquídeas (o “Parque”) – uma área de relevante interesse ambiental na área central da cidade. O Parque é composto por vastas áreas de acumulação natural de águas, vegetação nativa e rica biodiversidade.

Os interessados são proprietários de diversos lotes no bairro Vila Suíça e farão a doação de aproximadamente 27.954,54 m² em imóveis ao Município de Gramado, para que sejam apensados ao Parque, ampliando a referida área pública. Essas novas áreas também irão viabilizar a implantação de acessos ao Parque pelos cidadãos gramadenses, em especial os moradores da Vila Suíça.



Imagem 3. Lotes sinalizados com a cor verde serão objeto de doação ao Município de Gramado. Lotes em vermelho e amarelo são destinados a receber os empreendimentos.

Por meio do Protocolo de Intenções celebrado entre as partes, o empreendedor se comprometeu com o investimento mínimo de 2,4 milhões de reais em contrapartidas ao Município. A contrapartida pactuada é de 2% sobre o valor das obras, estimada entre 120 a 150 milhões de reais, podendo alcançar até 3 milhões de reais.

Dos até 3 milhões de reais a ser investidos em equipamentos públicos e comunitários por força da OUC Vila Suíça, as partes envolvidas – Poder Público, Empreendedor e Interessados – na etapa adequada da operação, elegerão em conjunto as prioridades. Há diversas ações passíveis de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Para auxiliar as partes na eleição das ações prioritárias para investimento da contrapartida supracitada, pretende o empreendedor contratar a renomada OSCIP brasileira “Instituto E” (<https://institutoe.org.br/>). A organização desenvolve projetos de sustentabilidade premiados em todo o País, e poderá contribuir significativamente para a estruturação do Parque das Orquídeas.

DR AP
Suzelma
CSJG



Consultoria em Sustentabilidade

Este projeto é resultado da parceria entre o Instituto E (IE)



ASAP | As Sustainable As possible, As Soon As Possible

Com o objetivo de evidenciar os resultados da aplicação do



e-fabrics

Projeto que identifica matérias-primas sustentáveis que possam ser utilizadas pela



e-brigade

Movimento de sensibilização e disseminação da informação ambiental que transforma



recuperação da costa brasileira

Resultado de uma parceria público-privada, esta iniciativa visa incentivar a



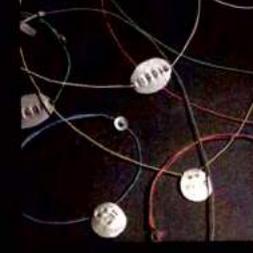
traces

Projeto desenvolvido em parceria entre o Instituto e e o IMEUS



water traces

Muitos, senão todos, sabem que água é essencial e que



e-ayiti

O projeto e-ayiti é resultado de uma parceria entre o International Trade



prêmio-e

O prêmio-e surgiu a partir de uma parceria entre o



re-ver Ipanema

Ciclo de conversas sobre Ipanema promovido pelo Instituto e e Casa



oficina de criatividade // fotografia

O Instituto e promoveu a Oficina de Fotografia - produzido por



campanha juntos pelo rio doce

INSTITUTO WELIGHT, OSKLEN e INSTITUTO E LANÇAM CAMPANHA DE CROWDFUNDING EM



saneamento já: água limpa é a onda

As praias e o mar fazem parte da vida do



gestão de áreas públicas

O Parque Garota de Ipanema localizado no bairro do Arpoador



gescom

1º GESCOM Praias - 01 Seminário Nacional de Gestão



praia+

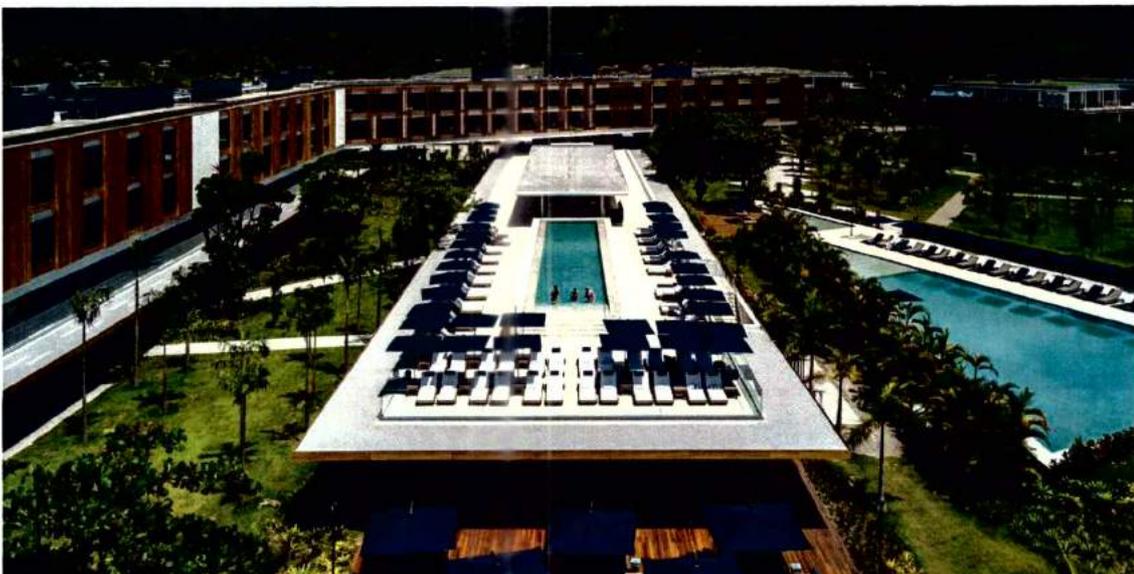
Projeto piloto de empoderamento e capacitação de 50 empreendedores

Handwritten signatures and initials.

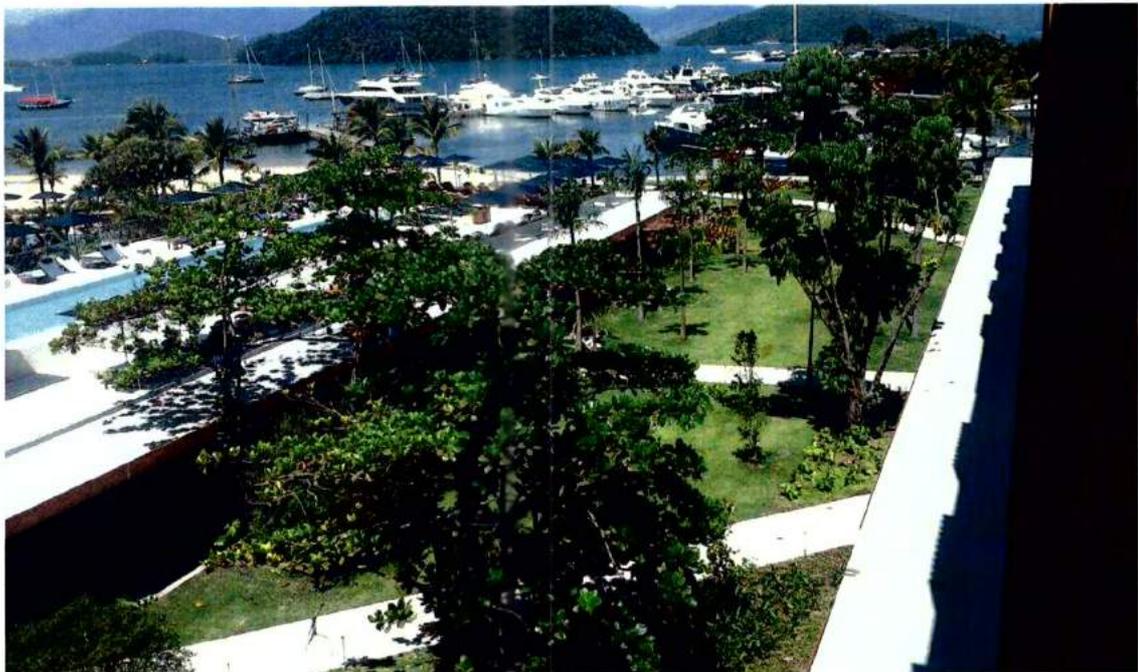
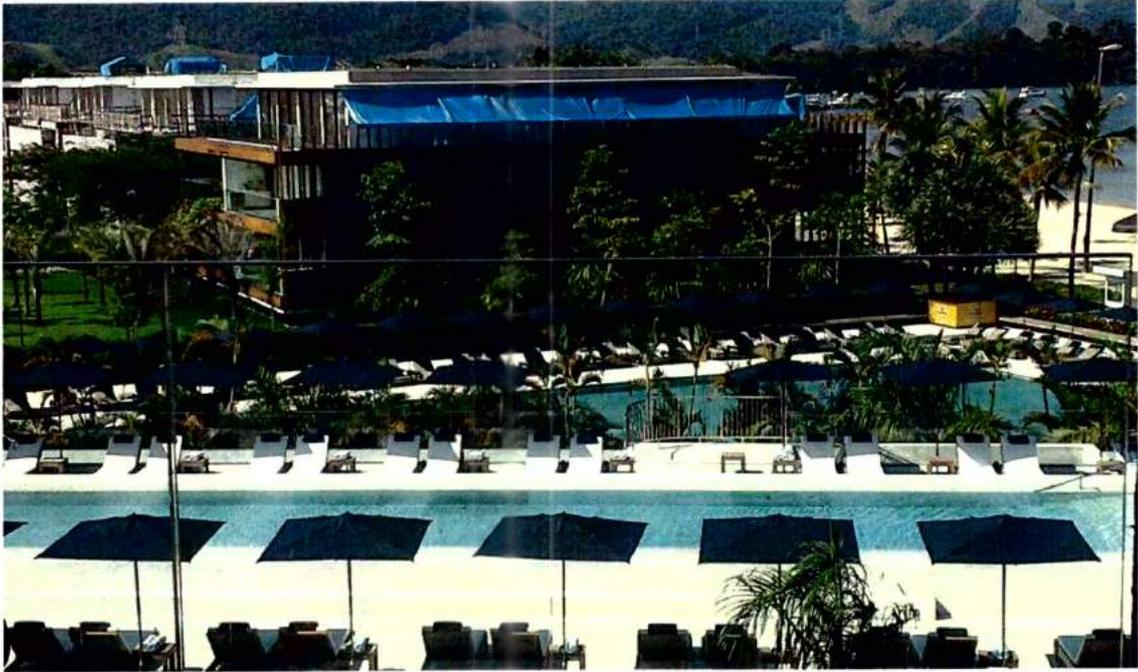
As recentes alterações na operação consorciada retiraram do bairro Vila Suíça o acesso principal ao Parque das Orquídeas, bem como o estacionamento público que seria implantado em área central do bairro. Essas mudanças reduzem significativamente os impactos à mobilidade urbana e ao sossego dos moradores do entorno.

No que tange às contrapartidas que o Município de Gramado assumirá para a viabilização da OUC Vila Suíça, consistem especialmente na concessão de autorização para construção de 27.046,61 m² computáveis, nas áreas remanescentes de propriedade dos interessados, além de alterações nas permissões de uso das áreas.

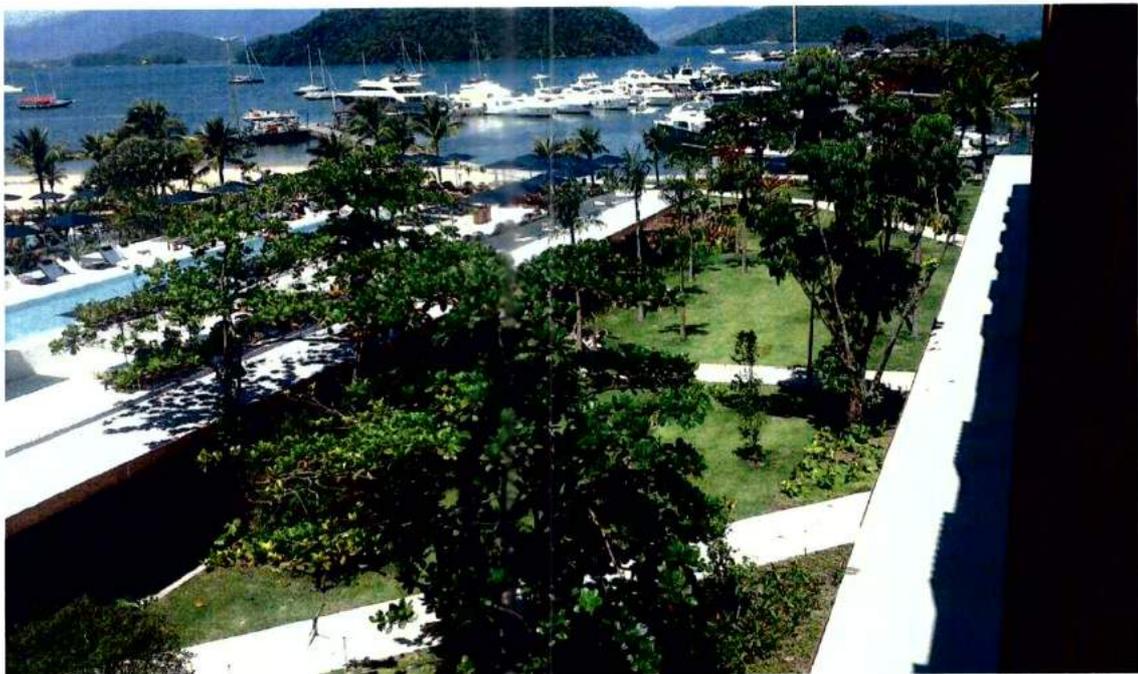
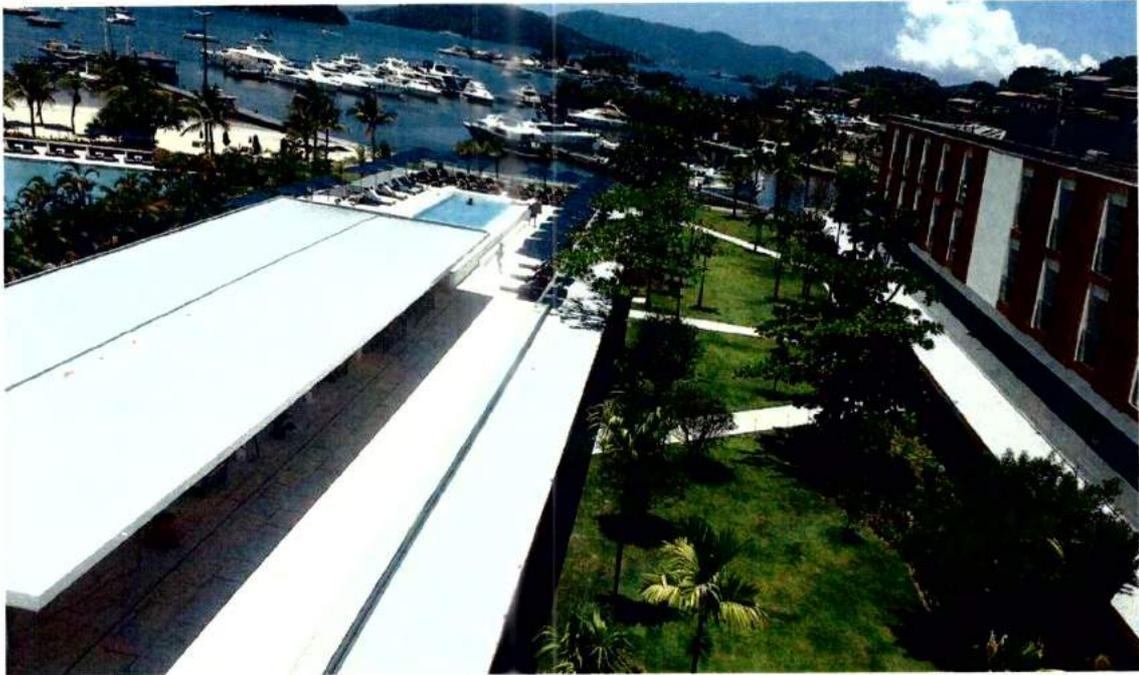
O empreendimento a ser instalado se trata de um hotel de luxo, padrão internacional. Uma das alternativas em estudo é a construção de empreendimento inspirado no Hotel Frade, de Angra dos Reis, RJ, porém em versão boutique, o qual opera sob a renomada bandeira Fasano. Trata-se de um projeto referência em nível mundial no quesito sustentabilidade e integração com a natureza.



Handwritten signatures and initials in blue ink.



13/63
C
R
E



Imagens 4 a 10. Hotel do Frade, da Rede Fasano, em Angra dos Reis, RJ.

Bordin
FR
P 4

Como se pode depreender das imagens do Hotel do Frade, seu projeto preza pela integração do hotel com a natureza do local, garantindo a máxima preservação e o manejo sustentável dos espaços. A arquitetura também respeita as características da cultura local, e os conceitos de design e moda de alto padrão norteiam seus interiores.

Além da visibilidade do público de luxo, padrão internacional, será criada ponte aérea entre o aeroporto do Campo de Marte, em São Paulo, e o aeródromo de Canela, com a finalidade de atrair o público de alto padrão aquisitivo paulistano que ainda não frequente Gramado. O empreendedor executou com sucesso essa estratégia na operação do Hotel Fasano, em Agra dos Reis, RJ, e irá replicá-la.

O empreendimento a ser instalado no bairro Vila Suíça contemplará 80 apartamentos, além de 120 unidades residenciais. Acredita-se que o novo hotel, em virtude de seu conceito atrativo ao público de luxo e internacional tem potencial para alçar a cidade de Gramado a um novo nível enquanto destino turístico, trazendo muitas oportunidades.

A economia da cidade tende a ser impactada pelo aumento do fluxo de clientes nos restaurantes, comércio em geral, parques e atrações turísticas, a partir de um público de alto poder aquisitivo. Portanto, o projeto está alinhado com o que a Administração Municipal projeta para o futuro de Gramado, inclusive no que tange ao respeito à arquitetura local e o compromisso com a sustentabilidade.

Outros benefícios previstos decorrentes da implantação do empreendimento são o incremento da economia local, a partir da aquisição de materiais de construção, móveis, produtos e serviços em geral de fornecedores locais, e o uso de mão de obra local durante as fases de construção e de operação do empreendimento, gerando empregos e renda.

6. Caracterização e delimitação da vizinhança

O levantamento da vizinhança, assim entendida como a área que sofrerá influência – positiva ou negativa – resultante da implementação da operação urbana consorciada, compreende a totalidade do bairro Vila Suíça, o Parque das Orquídeas e as áreas adjacentes, em especial acessos existentes e possíveis, e parte do bairro Belvedere.

O estudo compreende a vizinhança mediata, que se situa na área de influência do projeto e que pode por ele ser atingida, bem como pela vizinhança imediata, aquela instalada nos lotes e quadras lindeiros ao empreendimento. O

cruzamento entre as Ruas Genebra e Berna foi considerado o ponto de referência para localização e demonstração das vizinhanças do local de interesse.



Imagem 11. Delimitação aproximada da área de interesse (polígono amarelo).

6.1. Vizinhança Mediata

Registros realizados na manhã do dia 21/03/2019 no local de interesse e entorno mediato.

NORTE



Imagem 12. Vista da Rua Berna – principal via do Loteamento Vila Suíça.



Imagem 13. Residência situada a Rua Berna.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large '9' and 'AR'.



Imagens 14 e 15. Residências situadas a Rua Berna, antes do cruzamento com a Rua Genebra.



Imagem 16. Cruzamento da Rua Berna com a Rua Genebra.



Imagem 17. Vista da Rua Genebra, sentido Norte.



Imagens 18 e 19. Rua Genebra, sentido Norte, com detalhe da única residência existente no local.



Imagens 20 e 21. Rua Berna, sentido Norte, confronta-se com residência.

Ao norte a Rua Berna, principal via do Loteamento o local de interesse se confronta com mata fechada e residências vizinhas da Rua das Papoulas, no Loteamento vizinho, Belvedere.

SUL



Imagem 22. Vista da Rua Genebra, sentido Sul.



Imagem 23. Residência na Rua Genebra, sentido Sul.



Imagem 24. Rua Genebra, Sul, limite com propriedade privada. À esquerda, estrutura semelhante a reservatório de água.



Imagem 25. Detalhe do reservatório de água – aparentemente da Corsan.

Handwritten signatures and initials in blue ink.



Imagem 26. Vista do fim da Rua Genebra, sentido Sul divisa Parque.



Imagem 27. Limite entre Rua Genebra e área do Parque das Orquídeas.

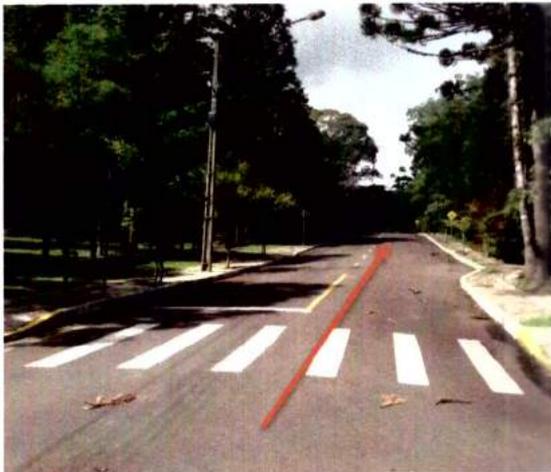


Imagem 28. Rua Lugano, sentido Sul.

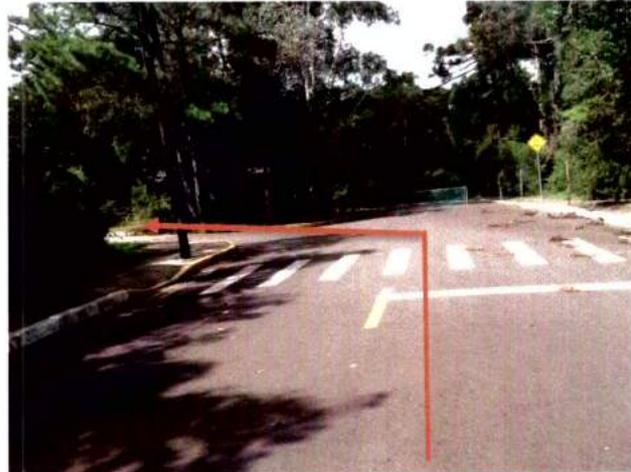


Imagem 29. Rua Lugano, com acesso a Rua Zurique, sentido Sudeste.

LESTE

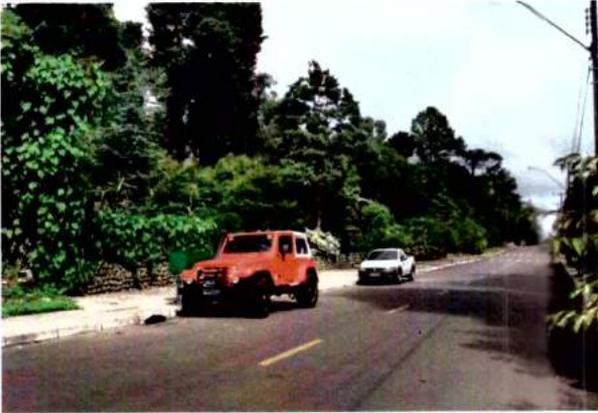


Imagem 30. Vista Geral Rua Berna, sentido Leste, com predominância de residências.



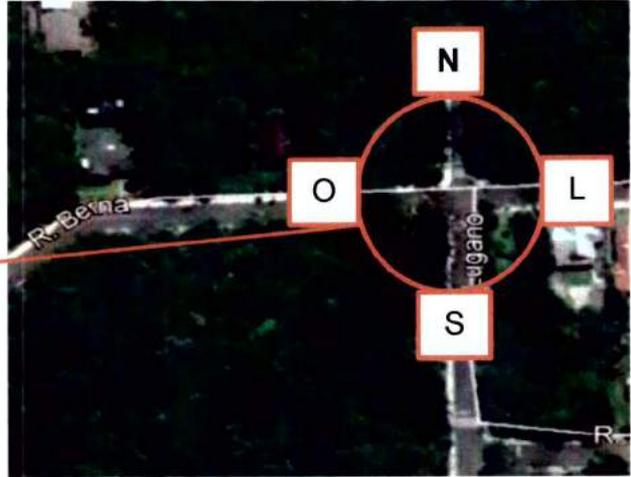
Imagem 31. Residência situada na Rua Berna, sentido Leste.



Imagens 32 e 33. Rua Berna, sentido Leste.



Imagens 34 e 35. Rua Berna, sentido Nordeste – residências.



Imagens 36 e 37. Cruzamento Rua Berna com Rua Lugano, sentido Leste.



Imagem 38. Residência, à esquerda. Ao fim da Rua, acesso para Rua Zurich, sentido Sudeste.



Imagem 39. Acesso à Rua Zurich, à esquerda.



Imagem 40. Esquina Rua Lugano com Rua Zurich.



Imagem 41. Residências Rua Zurich.



Imagem 42. Residência Rua Zurich.



Imagem 43. Rua Zurich até Rua Locarno, sentido Sudeste.



Imagem 44. Esquina Rua Zurich com Rua Locarno, com vista geral da Rua Locarno.



Imagem 45. Vista geral Rua Locarno. Não há residências. Local cercado por vegetação.



Imagens 46 e 47. Esquina Rua Locarno com Rua Berna, sentido Nordeste.

OESTE



Imagens 48 e 49. Acesso ao Local de interesse – Loteamento Vila Suíça.



Imagens 50 e 51. Acesso ao Loteamento, pela Rua Berna, vista sentido oeste.

Handwritten signatures and initials in blue ink.



Imagens 52 e 53. Acesso sinuoso ao loteamento. Sentido do deslocamento Oeste – Leste.



Imagem 54. Fim das curvas e acesso a área plana da Rua Berna. Sentido do deslocamento Oeste – Leste. São aproximadamente 300 m de subidas sinuosas.



Imagem 55. Ponto de referência: cruzamento Rua Berna com Rua Genebra.

Conclui-se do levantamento que a vizinhança mediata do local de interesse é basicamente composta por residências e vegetação. Algumas Ruas do loteamento ainda não possuem residências e se limitam por todos os lados com vegetação nativa, a exemplo da Rua Locarno. Quase nenhum veículo circulou pelo local durante a vistoria, e haviam poucos deles estacionados ao longo das ruas.

O bairro Vila Suíça é um local bastante tranquilo e os seus principais acessos se dão pela (1) Rua João Fiorezzi e (2) pela Rua Ervino Ilges, ambas acessíveis pela Avenida Borges de Medeiros. As imagens demonstram a subutilização dos lotes na região, ainda que possuam infraestrutura urbana básica

R. Aguiar
24/63

à sua disposição (ruas pavimentadas, passeio público, fornecimento de energia elétrica e água, etc.).

6.2 Vizinhança Imediata

Para definição da vizinhança imediata, levou-se em consideração a área onde será implantado o hotel. O entorno do local de interesse é composto por residências unifamiliares e condomínios residenciais plurifamiliares. Além disso, existem estabelecimentos comerciais variados, incluindo lojas de materiais de construções, confecções, chocolate, pousadas e hotéis.

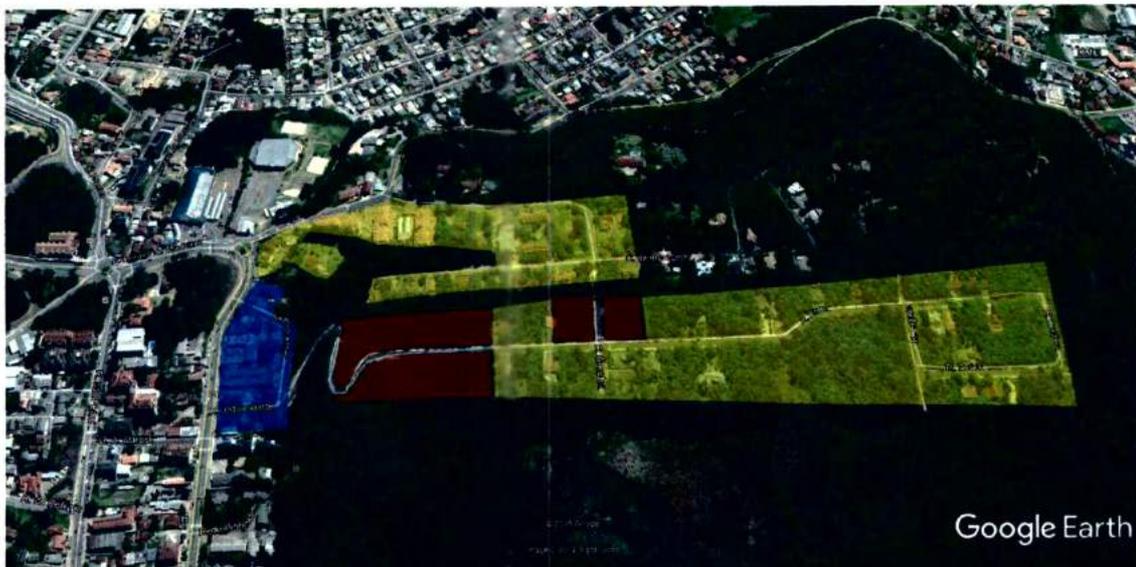


Imagem 56. Caracterização da vizinhança imediata a área de interesse.

- Estabelecimentos Comerciais situados na Quadra compreendida pelas Ruas João Fiorezzi, Ervino Ilges e Avenida Borges de Medeiros. Vizinhança da Rua Berna e adjacentes, bem como da Rua das Papoulas, a qual é lindeira aos empreendimentos propostos pelos interessados.
- Área destinada aos empreendimentos propostos pelos interessados Hotel e Residenciais.

Quadra composta pela Avenida Borges de Medeiros, Ruas João Fiorezzi e Ervino Ilges, que dão acesso à Rua Berna, principal via da Vila Suíça.



Imagem 57. Detalhamento da Quadra.



Imagem 58. Acesso a área de interesse pela Rua João Fiorezzi vista da Avenida Borges de Medeiros. Na imagem é possível verificar o comércio existente no entorno. Ao fundo, mata característica da área de interesse - glebas 1 e 2 Vila Suíça.

[Handwritten signatures]



Imagens 59. Estabelecimentos Comerciais situados à Avenida Borges de Medeiros, quadra lindeira à área de interesse e nas proximidades da Rua João Fiorezzi, principal acesso a Vila Suíça.



Imagem 60. Estabelecimento comercial e hotel existente na Av. Borges de Medeiros, próximos ap acesso pela João Fiorezzi.



Imagem 61. Acesso a área de interesse pela Rua Ervino Ilges vista da Avenida Borges de Medeiros. Na imagem é possível verificar o comércio existente no entorno. Ao fundo, mata característica da área de interesse - glebas 1 e 2 Vila Suíça.

9
H
R
y
b
b
b



Imagens 62 e 63. Rua Ervino Ilges vista da Av. Borges de Medeiros, que conta com estabelecimentos comerciais, de hospedagem e também residências ao longo do trecho.

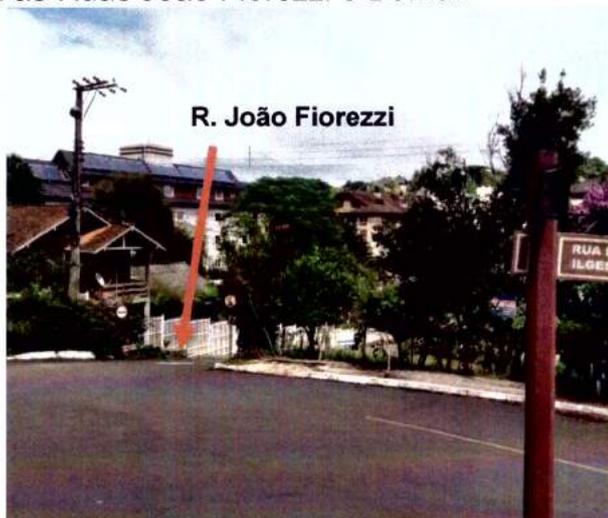
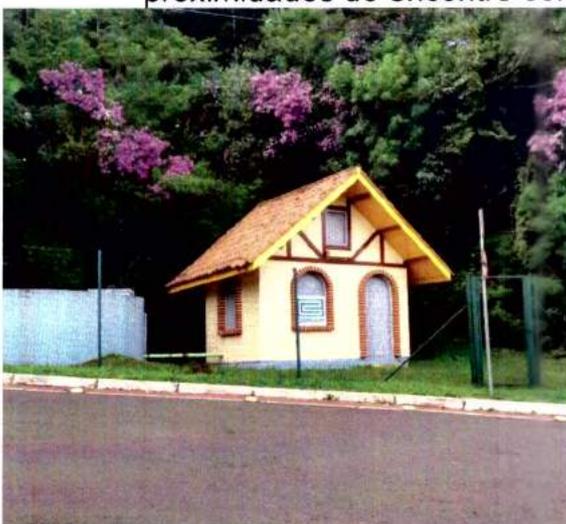


Imagens 64 e 65. Rua Ervino Ilges, com detalhe de residência e ao fundo, entrocamento com Rua João Fiorezzi e Rua Berna (Vila Suíça). A via não permite o estacionamento de ônibus e caminhões, conforme placa registrada na Imagem 58.

Handwritten signature and initials in blue ink.



Imagens 66 e 67. Registro de residências e comércio na Rua Ervino Ilges, nas proximidades do encontro com as Ruas João Fiorezzi e Berna.



Imagens 68 e 69. Registro de residências e comércio na Rua Ervino Ilges, nas proximidades do encontro com as Ruas João Fiorezzi e Berna.

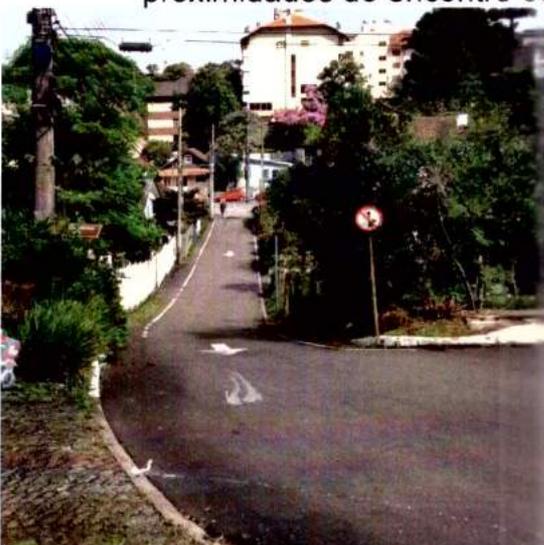


Imagem 70. Rua João Fiorezzi, vista da Rua Berna. É possível notar que é

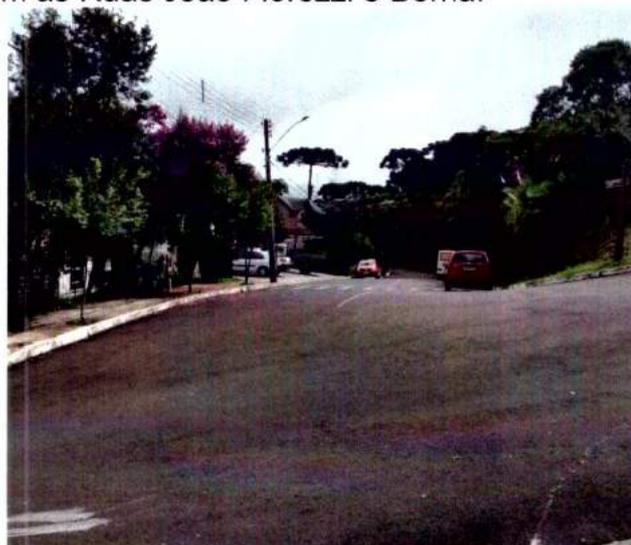


Imagem 71. Vista da Rua Ervino Ilges, a qual possui sentido duplo de tráfego,

proibido o deslocamento de veículos da Rua Berna em direção a João Fiorezzi.



com proibição de estacionamento de ônibus e caminhões.



Imagens 72 e 73. Construção desabitada existente na esquina entre a Av. Borges de Medeiros e Rua João Fiorezzi, via principal acesso à Vila Suíça cujo alargamento é indispensável para garantir melhor acessibilidade à Vila Suíça e também às futuras instalações do Parque das Orquídeas e demais empreendimentos pretendidos.



Imagens 74 e 75. Residência e “fábrica” de chocolate situada a Rua João Fiorezzi. Este lote encontra-se ocupado, porém enfrenta-se a leste e oeste com edificações desabitadas.



Imagem 76. Placa indicativa do Empreendimento existente na Rua João Fiorezzi.
Imagem 77. Residência desocupada no endereço Rua Ervino Ilges, 75.



Imagens 78 e 79. Construção desabitada e disponibilizada para venda, na esquina entre as Ruas João Fiorezzi e Ervino Ilges.

A Quadra composta pelas Ruas Ervino Ilges, João Fiorezzi e Avenida Borges de Medeiros constituem Vizinhança imediata à área de interesse e sofrerão os impactos diretos das atividades que vierem a ser desenvolvidas na Vila Suíça.

Handwritten signatures and initials.

7. Detalhamento dos estudos do EPIV

Considerando o disposto no art. 37 da Lei Federal Nº 10.257/2001 – Estatuto das Cidades, os Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) devem contemplar os efeitos das instalações de empreendimentos ou atividades considerando a qualidade de vida dos residentes na área de interesse e adjacências, atendendo, no mínimo, os seguintes requisitos:

- I. Adensamento populacional
- II. Equipamentos urbanos e comunitários;
- III. Uso e ocupação de solo;
- IV. Valorização imobiliária;
- V. Geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI. Ventilação e iluminação; e
- VII. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Ainda, conforme preconiza o art. 177 da Lei Municipal Nº 3296/2014, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) do Município de Gramado, o estudo de impacto de vizinhança deve considerar os seguintes aspectos:

- I. Conforto, tranquilidade, segurança e bem-estar da população;
- II. Valorização ou desvalorização imobiliária;
- III. Adensamento populacional;
- IV. Uso e ocupação do solo;
- V. Geração e ou aumento de tráfego;
- VI. Demanda por transporte público;
- VII. Equipamentos urbanos e comunitários;
- VIII. Ventilação e iluminação, no entorno, e níveis sonoros; e
- IX. Paisagem urbana, patrimônio natural, cultural e turístico.

De modo a atender as demandas definidas pelas supracitadas legislações, os itens a seguir descrevem os possíveis impactos decorrentes da implantação da OUC Vila Suíça. São diversos impactos positivos e negativos que podem advir da operação, e que merecem análise acurada, visando implantar medidas mitigatórias e/ou potencializadoras desses efeitos.

Trata-se, todavia, de estudo prévio, pois a operação se encontra na etapa inicial de aprovação de Lei, estando ainda indisponíveis os dados completos necessários para a elaboração dos projetos arquitetônicos. Dados como número exato de quartos e suas capacidades de hospedagem ainda estão indisponíveis, e serão cruciais para as avaliações técnicas futuras.

7.1. Conforto, tranquilidade, segurança e bem-estar da população

O município de Gramado, localizado na serra gaúcha, conta com 237m² de extensão territorial e cerca de 35 mil habitantes. Situada a uma altitude aproximada de 855 m, apresenta clima agradável e diferenciado, que atinge temperaturas muito baixas no inverno, fato que atrai números muito expressivos de turistas à cidade.

Além disso, a cidade guarda em sua arquitetura traços europeus que lhe garantem um charme todo especial, um pequeno pedaço da Europa no Sul do Brasil. O município preza muito pela salvaguarda e manutenção desses detalhes em suas construções, o que inclusive é previsto na legislação municipal.

Gramado é uma ótima opção para visitação em qualquer época do ano, considerando a diversificada oferta culinária e de entretenimento. Restaurantes sofisticados atraem com frequência, além dos turistas, moradoras da região metropolitana gaúcha, e há parques temáticos para diversos tipos de público.

A cidade possui uma beleza natural muito particular, em razão de suas áreas verdes bem preservadas, o que faz da cidade um dos destinos preferidos pelos turistas no sul do Brasil. Predomina a vegeta o t pica do bioma Mata Atlântica, contendo espécies vegetais como araucárias e xaxins em abundância.

Por todos esses motivos, Gramado é um local muito agradável para viver e atrai muitos investimentos, principalmente na área imobiliária. No entanto, para salvaguardar os valores que garantem a essência de Gramado, a implanta o empreendimentos deve ser rigorosamente planejada e regulada.

Os impactos   vizinhança a ser gerenciados não se restringem às interven es meio natural, mas refletem diretamente sobre a qualidade de vida das pessoas, nos contextos urbano e socioecon mico, na valora o imobiliária e na segurança.

Neste t pico serão considerados os aspectos urbanísticos referentes ao bem-estar da popula o residente na área de influência direta da OUC Vila Su a, como: a existência de áreas verdes, condi es das calçadas, equipamentos comunitários e de segurança pública.

O entorno imediato do bairro Vila Su a   constituído basicamente por residências, estabelecimentos comerciais de natureza diversa e de hotéis e pousadas. Quanto ao bairro,   constituído por algumas poucas residências, sendo densamente cercado por vegeta o.

Os principais acessos se dão pela Avenida Borges de Medeiros – importante via da cidade, pela sua liga o com as ruas João Fiorezzi e Ervino Ilges, onde os moradores podem acessar diversos serviços como restaurantes e supermercados, ao longo da Avenida Borges de Medeiros.

DR
CAG
Luis

Em razão das características turísticas da cidade, há diversos parques temáticos nas proximidades do bairro Vila Suíça. Da Rua Berna até a praça da Etnias, espaço público mais próximo é necessário deslocar-se cerca de dez minutos de automóvel, pela Avenida Borges de Medeiros.

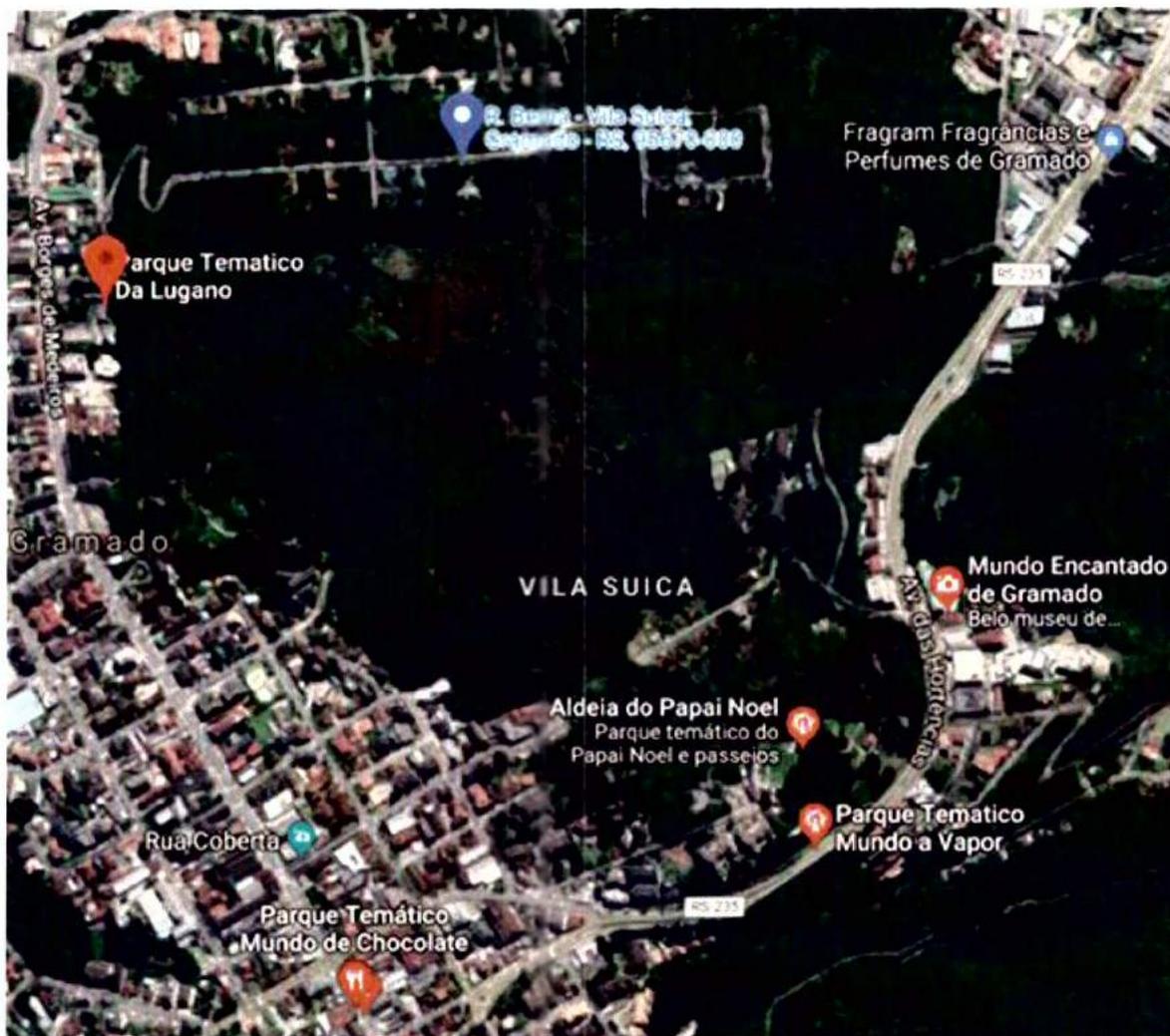


Imagem 80. Parques temáticos nas proximidades do local de interesse.

O Ginásio Municipal de Esportes “Perinão” localiza-se a aproximadamente 1 Km do bairro Vila Suíça, constituindo um espaço público disponível para a prática de esportes da comunidade geral. Além disso, há variedade de academias próximas, às quais oferecem diversos tipos de práticas desportivas.

Por estar anexa ao Centro de Gramado, o bairro Vila Suíça oferece à sua população fácil acesso a muitas opções culturais, históricas e religiosas. Destacam-se a Catedral de Pedra, também denominada Paróquia São Pedro, o Palácio dos Festivais e o museu do festival de cinema.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'D R' and 'Café'.



Imagem 81. Catedral de Pedra, Museu dos Festivais de Cinema e Palácio dos Festivais.

A propósito, a cidade de Gramado sedia anualmente o Festival de Cinema de Gramado, que em 2019 terá sua 47ª edição. O reconhecido festival nacional atrai muitos artistas renomados, agitando muito a cidade, atraindo milhares de turistas e movimentando a economia local. O Festival acontece no Palácio dos Festivais que fica a 2 Km do Bairro Vila Suíça.



Imagem 82. Decoração especial da cidade durante o Festival de Cinema.

Outro evento de grande impacto em termos de atração de turistas e movimentação econômica é o Natal Luz. Milhares de pessoas visitam Gramado durante o mês de dezembro, para desfrutar dos espetáculos temáticos e da decoração natalina que toma a cidade.

Os espetáculos que compõe essa atração ocorrem em diversos pontos da cidade e grande parte deles se concentra ao longo da Avenida Borges de Medeiros, que também dá acesso ao bairro Vila Suíça. Conforme o site oficial do evento, os festejos natalinos ocorrem habitualmente nos seguintes locais:



Imagem 83 Indicação dos locais dos eventos do Natal Luz.

Outra atração turística de Gramado, distante 4 Km do Loteamento Vila Suíça é o Lago Negro, parque aberto ao público que oferece atrativos como passeios de pedalinho, barcos e caravelas. O parque conta com restaurante e feirinha de artesanato local, o que atrai muitos visitantes.

Segundo autoridades policiais, Gramado possui índices de criminalidade semelhantes a dados europeus, o que traz uma sensação de segurança aos moradores e turistas que visitam a cidade. A Brigada Militar opera na cidade um sistema de monitoramento por câmeras que auxilia no combate à criminalidade.

Além disso, a vasta maioria dos estabelecimentos do município contam com sistema de monitoramento por câmeras para segurança de seus usuários, o que contribui muito para inibição de atos criminosos pela cidade.

O bairro Vila Suíça se encontra a cerca de 3 Km do posto da Briga Militar e a 4 Km de posto da Polícia Civil.



Imagem 84. Distância entre Vila Suíça e posto da Brigada Militar – aproximadamente 3 Km.

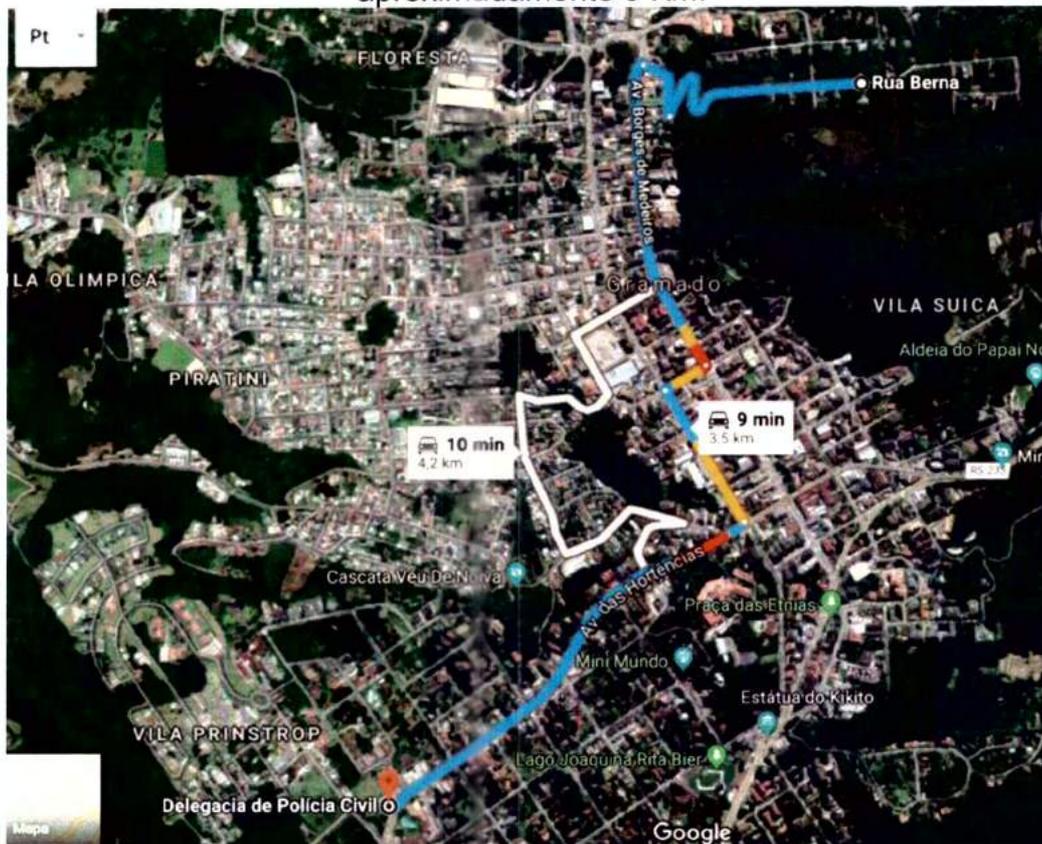


Imagem 85. Distância entre Vila Suíça e posto da Polícia Civil – aproximadamente 4 Km.

D
R. G. P.
Donner

Quanto ao quesito mobiliário urbano, o bairro Vila Suíça apresenta boas condições de segurança e sinalização das vias, infraestrutura para o abastecimento de energia elétrica e de água potável, rede pública coletora de águas pluviais, além de contar com piso tátil instalado para pessoas com deficiência visual sobre os trechos com calçada.



Imagem 86. Vista do acesso à Rua Berna, partindo da Rua João Fiorezzi, onde percebe-se sinalização das vias e a presença de *guard rail*.



Imagem 87. Vista do trecho inicial da Rua Berna com asfalto em excelentes condições, placas de sinalização e demarcação de ciclovia.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized 'P', 'AR', and other illegible marks.



Imagem 88. Trecho de subida da Rua Berna, com a presença de faixa de segurança, placa indicativa de curva à esquerda, *guard rails*, calçada com piso tátil, além de saídas para rede pluvial.



Imagem 89. Vista de trecho de subida da Rua Berna, com sinalização de proibição de estacionamento, curva acentuada à direita, *guard rails* e a presença de rede elétrica.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized 'D' and other illegible marks.



Imagem 90. Cruzamento das Ruas Berna e Genebra, presença de faixas de segurança em todas as direções, demarcação em amarelo indicativa da proibição de estacionamento, saídas para rede pluvial e rede elétrica instalada.



Imagem 91. Piso tátil instalado sobre calçada ao longo da Rua Berna.

[Handwritten signatures and initials]



Imagem 92. Detalhe de estrutura mantida pela CORSAN na entrada do bairro Vila Suíça.

Ao longo da Rua Berna e demais vias do Bairro Vila Suíça, não foram identificadas paradas de ônibus, acredita-se que devido à dificuldade de acesso de veículos de grande porte. Novos acessos ao bairro poderão viabilizar o acesso de ônibus e – caso haja recursos remanescentes do valor a ser investido pelo empreendedor – poderá ser avaliada a instalação de acessos ao transporte público.

Também não se identificou nas vias do Bairro hidrantes. Novos acessos podem melhorar também o sistema de combate à incêndios da região, facilitando o acesso de caminhões do Corpo de Bombeiros. A exemplo das paradas de ônibus, caso haja recursos remanescentes do valor a ser investido pelo empreendedor, poderá ser avaliada a instalação de hidrantes em pontos estratégicos.

Com relação a oferta de vagas para estacionamento de veículos leves, Gramado conta com estacionamento rotativo conhecido como “zona azul” regulamentado e criado pela Lei Municipal Nº 2.453/2006 alterada em 2015 pela Lei Nº 3.452, para inclusão do Anexo II, que atualizou a lista de ruas participantes. Atualmente, são de 1.168 vagas da zona azul na região central de Gramado.

O sistema rotativo de vagas de estacionamento, no entanto, não abrange diretamente a área de interesse deste estudo.

9
Sueli
CAG

Com exceção do trecho sinuoso inicial da Rua Berna, no qual há sinalização expressa de proibição do estacionamento, todo o trecho restante da Rua Berna, da paralela Rua Zurich e as transversais Ruas Genebra, Lugano e Locarno contam com marcações paralelas ao fluxo veicular, em que o estacionamento é atualmente permitido.

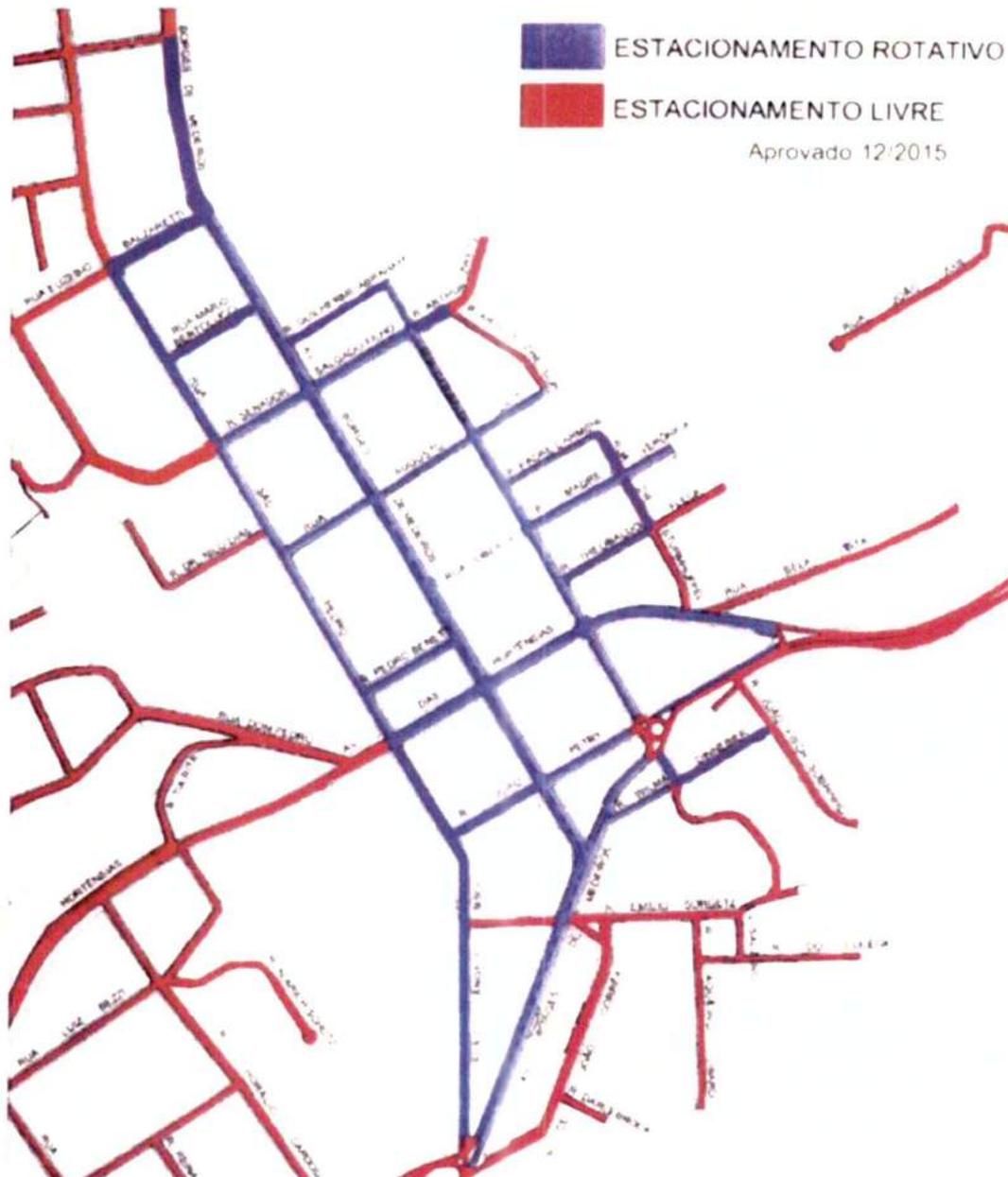


Imagem 93. Área de abrangência do estacionamento rotativo na região central de Gramado, RS.

7.2 Valorização Imobiliária

Os imóveis situados no Bairro Vila Suíça, bem como os da sua vizinhança mediata, tendem a se beneficiar a partir da valorização imobiliária da área.

[Assinaturas manuscritas]

Diversos problemas tornam hoje a região subutilizada, e a OUC Vila Suíça os solucionará, em especial pela implantação da rede cloacal e o fim da restrição de construção, reforma e ampliação, imposta pelo TCAC firmado com o Ministério Público.

Além disso, os projetos previstos para instalação de hotel de grande renome no local, bem como a instalação do Parque das Orquídeas, serão executados seguindo as premissas os padrões de excelência que vigoram em Gramado, nos quesitos paisagísticos, urbanísticos, arquitetônicos e de sustentabilidade. O empreendimento e o Parque transformarão positivamente a região.

Há uma grande expectativa com relação ao crescimento do comércio nas adjacências, considerando o número de visitantes que passarão a acessar o loteamento, atraídos pelo Parque das Orquídeas e também pelo hotel, que será uma opção aos turistas que buscam a interação entre meio ambiente e cultura - o que deve ser um dos grandes diferenciais do projeto.

A construção de rede coletora de esgoto, a ser construída no local, será de suma importância para garantir a qualidade de saneamento do loteamento, de modo que todo o esgoto doméstico seja captado e redirecionado para tratamento pela concessionária local, fato que beneficiará todos os residentes e população visitante.

Com base nas informações atualmente disponíveis acerca da OUC Vila Suíça, os estudos prévios indicam que o impacto deverá ser extremamente positivo quanto à valorização imobiliária da vizinhança mediata e imediata. A operação dará vida a uma região urbana e central atualmente subutilizada, transformando positivamente a cidade, de forma alinhada com seus valores e princípios.

7.3. Uso e Ocupação do Solo

De acordo com a Lei Municipal N° 3.296/2014 – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (o “PDDI”), Anexo X – Planta de Zoneamento, a totalidade da área do bairro Vila Suíça atualmente está classificada como ZR1 – Zona Residencial 1. E, conforme o Anexo I – Requisitos Urbanísticos, os usos dessa zona comportam a instalação de residências unifamiliares, escritórios e gabinetes e hospedagens transitórias.



Imagem 94. Recorte do bairro Vila Suíça na planta de zoneamento do PDDI, indicando que a totalidade da área atualmente é classificada como ZR1.

Conforme o PLO N° 04/2019, a OUC Vila Suíça implicará na alteração dos requisitos urbanísticos e do potencial construtivo, em relação ao que está atualmente estabelecido no PDDI. A área formada pelas Glebas 1, 2 e 2A, indicada em vermelho na imagem abaixo, receberá – a título de transferência do direito de construir das áreas doadas ao Município – 13.847,39 m² adicionais.



Imagem 95. Polígonos em vermelho indicando área das Glebas 1, 2 e 2A, que receberá transferência do direito de construir de 13.847,39 m² adicionais, bem como as áreas que receberão os empreendimentos plurifamiliares, ao centro.

Handwritten signature and initials.

A transferência do direito de construir de 13.977,27 m², somada ao índice de aproveitamento original da área, que é de 9.944,02 m², resultará na permissão da efetiva construção de 23.921,29 m² na área formada pelas Glebas 1, 2 e 2A, o que viabilizará a instalação de hotel de luxo, padrão internacional, de renomada bandeira. Sem o empreendimento, a operação consorciada restará inviabilizada.

Quanto às áreas doadas compostas por APPs, o art. 40 do PDDI, nos parágrafos 2º ao 8º, dispõe claramente sobre a possibilidade do exercício da transferência do direito de construir pelos proprietários, tanto em caso de classificação da área como Áreas de Interesse Público (as "AIP"), ou como de Áreas de Preservação (as "AP"), sobretudo quando já foram objeto de parcelamento de solo regular, conforme § 8º.

A inteligência da Lei é a de reconhecer a importância dessas áreas para o Município, utilizando a possibilidade de transferência do direito de construir como um estímulo à preservação daquele espaço. Portanto, conforme previsto expressamente em Lei, a impossibilidade prática de construir nas áreas não tem como decorrência lógica a não geração de direito de construir passível de transferência.

Do ponto de vista técnico, as áreas que estão sendo doadas ao Município de Gramado são classificadas tanto como de interesse público, quanto de preservação ambiental. Elas serão cruciais para viabilizar o Parque das Orquídeas, equipamento comunitário de extremo valor à cidade, bem como para garantir a preservação das APPs que passarão a integrar a propriedade pública.

É importante esclarecer que com as recentes alterações no projeto da OUC Vila Suíça foi excluída a dação em pagamento de parte das áreas, visando a quitação de uma dívida tributária na ordem de 1,6 milhões de reais. Essa dívida será liquidada mediante pagamento do empreendedor ao Município, passando a configurar um benefício econômico ao Município.

Uma vez esclarecidas as alterações do potencial construtivo que são parte crucial das contrapartidas do Município para viabilizar a OUC Vila Suíça, passa-se à análise de outra contrapartida, qual seja a alteração dos requisitos urbanísticos. Como visto, a atual classificação da área é como ZR1, porém, a presente operação urbana consorciada depende fundamentalmente de alterações pontuais. Veja-se tabela comparativa:

**Tabela comparativa dos requisitos urbanísticos
Antes e Depois da OUC Vila Suíça**

Requisitos	Como era	Como será
Usos Característicos	Inst. Residenciais Unifamiliares (3.1) e Escritórios e Gabinetes Virtuais (4.24);	Inst. Residencial unifamiliares (3.1); Inst. Residencial plurifamiliares (3.2); Escritórios e Gabinetes (4); Inst. Culturais e Sociais (9, exceto 9.2; 9.4; 9.5; 9.7; 9.12; 9.13) Inst. de Hospedagem Transitória e atividades compl. à hoteleira (10).
TO	30%	40%
CI	120,00 m ²	60,00 m ²
Coeficiente hoteleiro	120 (limit. 45 unidades)	80
Altura máxima	6,5 m (4,25 [Subsolo] + 3,25 + 3,25)	14,00 m (4,25 + 3,25 + 3,25 + 3,25)
Estilo arquitetônico predominante	Exigido	Exigido

Recuos:

Como era:

	Frontal		Fundos	Lat. Dir.	Lat. Esq.
	M. Quadra	Esquina			
Subsolo	6	4	4	3	3
Térreo	6	4	4	3	3
1	8	6	4	3	3

Como será:

	Frontal		Fundos	Lat. 1	Lat. 2
	M. Quadra	Esquina			
Térreo	6	4	4	4	4
1	8	6	4	4	4
2	8	6	4	4	4
3	8	6	4	4	4

Dispositivos do PDDI não aplicáveis à OUC Vila Suíça:

Artigo	Descrição
92	Restrições à transferência do direito de construir e acréscimo ao recuo lateral.
95	Limitação das dimensões longitudinais e transversais a 40 m.
118	Definição de inclinação, altura e área total máximas de subtelhado.
120	Redução da taxa de ocupação (TO) em 10% sobre a TO da zona de uso.

Todas as alterações dos requisitos urbanísticos e do potencial construtivo a ser realizadas por meio da OUC Vila Suíça objetivam viabilizar a construção do Hotel. Eles configuram a contrapartida do Município em relação ao investimento de até 3 milhões de reais (2% valor de execução da obra) a ser feito pelo empreendedor, para equipar o Parque das Orquídeas e solucionar o problema de saneamento do bairro Vila Suíça.

7.4. Sinalização viária do local

As vias que compõe o bairro Vila Suíça e adjacências são atualmente muito bem sinalizadas. Considerando a baixa movimentação do local em razão da baixa taxa de ocupação, as condições de sinalização da via principal, Rua Berna e adjacentes: Genebra, Lugano, Locarno e Zurich são excelentes, conforme demonstrado e ilustrado ao item 7.1 do presente estudo.

Considerando a magnitude dos projetos objeto da OUC Vila Suíça, haverá necessidade, porém, de melhorias no acesso às instalações do Parque e também do futuro hotel. Tais melhorias deverão passar pelo alargamento da principal via de acesso ao loteamento, a Rua João Fiorezzi, que atualmente apresenta-se como via com sentido único de tráfego em direção à Rua Berna.



Imagem 95. Rua João Fiorezzi, vista da Avenida Borges de Medeiros.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Para além da melhoria de acesso na Rua João Fiorezze, este estudo recomenda estudo de viabilidade adicional para a possibilidade de disponibilizar novos acessos ao local.

Haverá ainda necessidade de instalação de placas indicativas do Parque das Orquídeas, com informações relativas a horário de funcionamento e atividades, além da indicação de quais tipos de veículos poderão acessar o local, haja visto a característica sinuosa do acesso já identificada neste estudo, o que deve inviabilizar o tráfego de veículos de grande porte.

7.5. Adensamento populacional

Os estudos preliminares realizados no bairro Vila Suíça, consistente em vistorias *in loco* e análise de cenários atual e futuros, evidenciam que a região está subutilizada, no sentido do exposto pelo art. 5º do Estatuto das Cidades – Lei Federal Nº 10.257/2001. Há diversos lotes não ocupados, residências aparentemente abandonadas e o tráfego de veículos e trânsito de pedestres é insignificante.

A subutilização das áreas urbanas é extremamente prejudicial aos Municípios, razão pela qual os legisladores criaram instrumentos como o IPTU progressivo no tempo e a desapropriação. Tratam-se de imóveis que contam com infraestrutura básica, como ruas asfaltadas, passeios públicos, fornecimento de energia elétrica e água, rede pública pluvial e atendimento dos serviços públicos de coleta de resíduos.

Do ponto de vista ambiental, a subutilização também é negativa, pois áreas que já sofreram a intervenção antrópica são deixadas em segundo plano, enquanto novas áreas ainda preservadas são alvo de intervenção, sem que se tenha esgotado o potencial dos espaços anteriores. Está-se a falar de uma área urbana, na região central da cidade, num loteamento implantado regularmente em 1974, e não de uma área rural intocada.

A subutilização do bairro Vila Suíça se deve em grande parte às limitações impostas pelo TCAC firmado entre o Município de Gramado e o Ministério Público no ano de 2014. Por meio desse documento, restou vetada a construção, reforma e ampliação na região, até que seja concluída a instalação da rede coletora de esgoto, o que ainda não ocorreu.

A OUC Vila Suíça, por incluir no seu escopo a instalação da rede coletora supracitada, às expensas do empreendedor, tem no adensamento populacional um viés positivo, pois afastará a limitação às construções que hoje impera na área, e que resulta na subutilização do bairro. Assim, as propriedades em área urbana consolidada poderão cumprir sua função social.

Evidentemente, toda e qualquer construção no local dependerá de prévia autorização dos órgãos competentes, em especial das Secretárias de

Planejamento e do Meio Ambiente de Gramado. Dessa forma, garantir-se-á que as intervenções futuras no bairro Vila Suíça obedecerão ao disposto na legislação em vigor, como o PDDI e as normas de proteção ambiental.

Outro viés do adensamento populacional a ser observado é o aumento da população decorrente dos empreendimentos hoteleiro e residenciais plurifamiliares a ser implantados. Diante da inexistência de projetos arquitetônicos nessa fase da OUC Vila Suíça, não é possível avaliar tecnicamente tal impacto a ser causado, o que deverá ser feito por ocasião do EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança definitivo.

A estimativa é a de que sejam disponibilizados 80 quartos pelo novo hotel, bem como 120 unidades residenciais pelos empreendimentos plurifamiliares. Todos os projetos deverão ser estruturados de forma que sua infraestrutura seja capaz de suportar os impactos causados pelo acréscimo de população, sobretudo em termos de mobilidade urbana, um dos principais desafios de Gramado.

De qualquer sorte, a análise do adensamento populacional deve levar em conta o cenário construtivo atualmente permitido, que é de 410 unidades de hospedagem. A OUC Vila Suíça mitiga esses impactos reduzindo pela metade o número de unidades, além de qualificar o padrão aquisitivo, mitigando a densidade populacional e seus efeitos, ao mesmo tempo em que potencializa os benefícios econômicos.

7.6. População flutuante

Da mesma forma que o adensamento populacional, a avaliação da população flutuante resta prejudicada nesse momento, diante da inexistência de projetos arquitetônicos nessa fase da OUC Vila Suíça. Não é possível avaliar tecnicamente, por ora, o impacto a ser causado, o que deverá ser feito por ocasião do EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança definitivo.

Apesar da estimativa de disponibilização de 80 quartos pelo novo hotel, bem como 120 unidades residenciais, não há ainda definição quanto à metragem quadrada de cada unidade, nem da quantidade de dormitórios, o que inviabiliza os cálculos das taxas de ocupação, bem como da população flutuante. Entretanto, os números gerais apresentados indicam se tratar de impacto significativo.

Por população flutuante, entendem-se os colaboradores do hotel em geral, bem como prestadores de serviços em geral, por exemplo, auxiliares de limpeza, jardineiros, profissionais da área de manutenção, dentre outros. Tal público demanda sobretudo por transporte público para acesso ao trabalho, e equipamentos urbanos adequados, como paradas de ônibus e/ou estacionamento.

A adoção de medidas mitigatórias aos impactos causados pela população flutuante são de extrema valia para a OUC Vila Suíça. Elas impactarão

diretamente na mobilidade urbana do bairro. Ações inteligentes como a disponibilização de serviço de transporte por micro-ônibus pelo empreendedor aos colaboradores do hotel, diminuindo assim o fluxo de deslocamentos individuais, devem ser consideradas.

7.7. Geração e ou aumento de tráfego

Na presente fase preliminar de estudos dos impactos à vizinhança a ser causados pela OUC Vila Suíça, a falta de dados concretos do projeto impede os cálculos de geração e/ou aumento de tráfego. Porém, vistorias *in loco* e análise de cenários atual e futuros indicam se tratar de impacto significativo do empreendimento. Algumas medidas mitigatórias podem desde já ser indicadas, sendo passíveis de reavaliação futura.

Conforme a imagem abaixo, o principal acesso ao bairro Vila Suíça atualmente se dá pela Avenida Borges de Medeiros, em 02 pontos, nas ruas João Fioreze e Ervino Ilges, ambas pavimentadas (asfaltadas). Na rua João Fioreze, o acesso se dá por uma via estreita de mão única, direção centro – bairro. Na rua Ervino Ilges a via é de mão dupla. As ruas supracitadas se encontram e formam ponto único de acesso ao bairro.



Imagem 96. Pontos de acesso ao Bairro Vila Suíça.



Imagem 97. Ponto de encontro entre as Ruas João Fiorezi e Ervino Ilges.

Conforme se pode depreender da análise das imagens acima, após se encontrarem, as ruas João Fioreze e Ervino Ilges foram um acesso único ao bairro Vila Suíça, caracterizado por uma via de mão dupla asfaltada, com ciclovia e devidamente equipada com guard-rails. Porém, trata-se de via extremamente sinuosa e de uma subida com considerável inclinação.

O aumento no tráfego, que tende a sobrecarregar o acesso único ao bairro, pode ser mitigado a partir do alargamento da Rua João Fioreze em 07 metros, transformando-a em via de mão dupla, a exemplo da Rua Ervino Ilges. Essa medida, que está prevista no Protocolo de Intenções celebrado entre as partes, será custeada pelo empreendedor.

As recentes mudanças no projeto da OUC Vila Suíça, especialmente a retirada do acesso principal ao Parque das Orquídeas pelo referido bairro, bem como de implantação de estacionamento público no local, contribuirão sobremaneira para reduzir os impactos relacionados ao aumento de tráfego na região.

2
AR
Luis
S

A título de sugestão, o acesso principal ao Parque das Orquídeas pode ser implantado a partir da Rua Dr. Carlos Nelz, conforme indica a imagem abaixo:

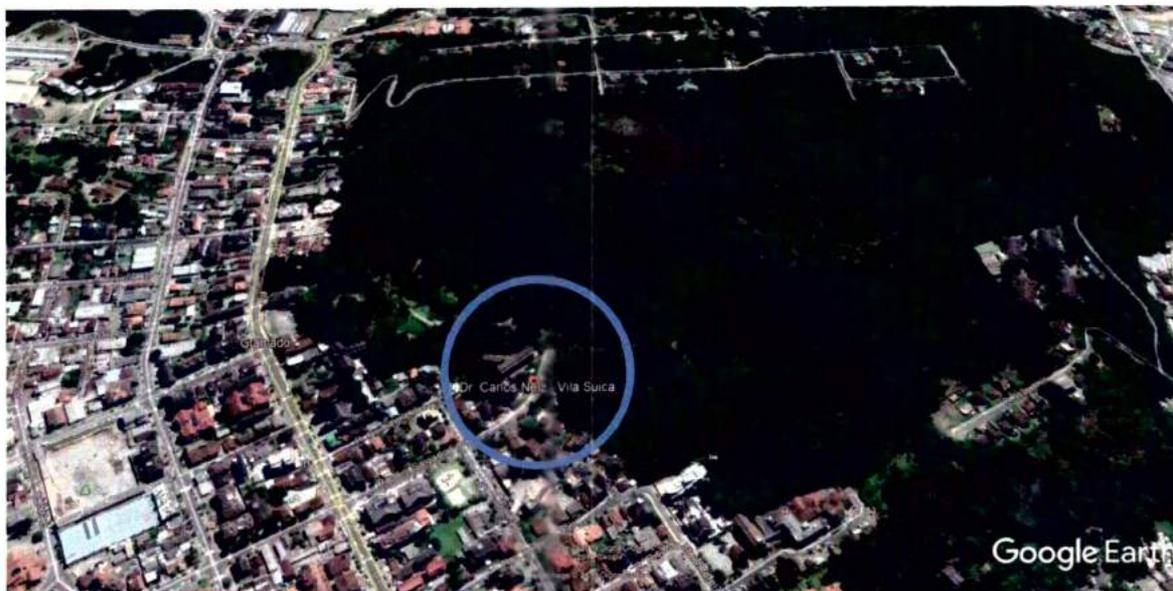


Imagem 98. Sugestão para o acesso principal ao Parque das Orquídeas.

O aumento de tráfego deverá ser objeto de avaliação aprofundada por ocasião da elaboração dos EIVs definitivos. No referido estudo, deverão ser aplicadas metodologias de contagem volumétrica de tráfego, dentre outras técnicas para avaliar o cenário atual e as possíveis implicações nele a ser causadas pelos empreendimentos. A melhoria da sinalização das vias de acesso também deve ser avaliada.

7.8. Ventilação e iluminação no entorno e níveis sonoros

A avaliação da ventilação e iluminação, bem como da poluição sonora, também dependem de análise dos projetos arquitetônicos, ainda indisponíveis. A implantação do hotel, cuja altura prevista é de 14 metros, é o principal aspecto a ser analisado em termos de ventilação e iluminação, a partir de simulações computadorizadas dos seus efeitos, como as sombras.

Quanto à poluição sonora, trata-se de impacto presente tanto nas fases de implantação do empreendimento, como durante sua operação, podendo ser adotadas diversas medidas mitigatórias. Limitação dos horários das atividades de construção civil, bem como instalação de sistemas de isolamento acústico em equipamentos que emitem sons elevados são alguns dos exemplos a ser aplicados.

[Handwritten signatures and initials]

8. Impactos ambientais

O presente estudo prévio de impacto ambiental foi precedido da realização de diagnóstico ambiental, datado de 02 de outubro de 2018, de responsabilidade da Ecovalor Consultoria e Assessoria em Sustentabilidade Ltda. As questões ambientais advindas da execução da obra levam em consideração as constatações do referido estudo ambiental.

8.1. Instalação do hotel nas Glebas 1 e 2

A OUC Vila Suíça contempla a instalação de um hotel de luxo, padrão internacional, de bandeira renomada. O empreendimento será construído junto às Glebas 1 e 2. Conforme o diagnóstico ambiental, observa-se a não existência e/ou interferência de APPs relacionadas a recursos hídricos locais ou próximos, não havendo impeditivo dessa natureza que impossibilite a intervenção.

Apesar de não haver APPs nas Glebas 1 e 2, ambas áreas são cobertas predominantemente por vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica, classificadas como secundária nos estágios médio e avançado de regeneração. Por essa razão, qualquer intervenção na área deverá ser precedida da elaboração de laudo quali-quantitativo de cobertura vegetal e da emissão de alvará ou licença pelo Município.

A viabilidade da OUC Vila Suíça depende da construção do hotel, pelo empreendedor, e a viabilidade do hotel – por sua vez – depende da possibilidade de a construção alcançar uma metragem mínima. Portanto, a exemplo das alterações nos requisitos urbanísticos e uso, também deverão ser flexibilizadas parcialmente algumas das exigências ambientais.

Os futuros laudo quali-quantitativo de cobertura vegetal e projetos arquitetônicos deverão atestar a viabilidade de harmonizar a área construtiva a ser autorizada pela OUC Vila Suíça e a máxima preservação possível da vegetação e da fauna existentes no local.

Na eventualidade do projeto não compatibilizar integralmente a construção e a preservação da vegetação nos percentuais definidos em Lei, a viabilidade da OUC Vila Suíça dependerá da permissão para implantação do empreendimento, sem prejuízo da compensação mediante destinação de área equivalente.

Dada à proximidade das áreas com a região do Parque das Orquídeas e suas áreas úmidas e ricas em biodiversidade, sugere-se também a realização de laudo técnico referente à fauna nas Glebas 1 e 2. O intuito principal desse estudo deve ser a definição de estratégias para a minimização de danos aos animais durante a obra, como, por exemplo, técnicas de afugentamento para as áreas de preservação vizinhas.

A aprovação do PLO N° 04/2019, ou mesmo a formalização da adesão à OUC Vila Suíça, não autorizarão as partes a iniciar qualquer intervenção nas áreas objeto deste estudo, incluindo supressão de vegetação, manejo de material mineral e obras civis. Qualquer atividade deverá ter início somente após a expedição das devidas autorizações pelo Poder Público Municipal e demais órgãos competentes.

Na seara ambiental, a autorização para o início das obras de construção do hotel poderá estar consubstanciada na Licença de Instalação (LI), no Alvará de Licenciamento de Serviços Ambientais, ou outro documento assemelhado, conforme legislação ambiental vigente à época do encaminhamento e da análise dos projetos para aprovação junto ao Município.

8.2. Instalação de empreendimentos nas Quadras 1 e 2

Nos lotes 5, 6 e 7 da Quadra 1, e nos lotes 1, 2, 3 e 4 da Quadra 2, o empreendedor pretende implantar empreendimento residencial plurifamiliar de alto padrão, vinculado ao Hotel a ser instalado nas proximidades. Em relação a esses imóveis, também atesta o diagnóstico ambiental a inexistência de APPs, a presença de vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica e de espécies imunes ao corte.

Da mesma forma que o hotel, qualquer intervenção nas áreas deverá ser iniciada somente após autorização dos órgãos ambientais competentes. Sugere-se a realização, pelo empreendedor, de laudo quali-quantitativo de cobertura vegetal, projeto de transplante, projeto de reposição florestal obrigatória e laudo de fauna, sem prejuízo de outros estudos ambientais a ser exigidos pelo Poder Público.

8.3 Instalação de equipamentos comunitários

Por meio do Protocolo de Intenções celebrado entre as partes, o empreendedor se comprometeu com o investimento mínimo de 2,4 milhões de reais em contrapartidas ao Município. A contrapartida pactuada é de 2% sobre o valor das obras, estimada entre 120 a 150 milhões de reais, podendo alcançar até 3 milhões de reais.

Dos até 3 milhões de reais a ser investidos em equipamentos públicos e comunitários por força da OUC Vila Suíça, as partes envolvidas – Poder Público, Empreendedor e Interessados – na etapa adequada da operação, elegerão em conjunto as prioridades. Há diversas ações passíveis de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Evelin
CP
HR
y

Para auxiliar as partes na eleição das ações prioritárias para investimento da contrapartida supracitada, pretende o empreendedor contratar a renomada OSCIP brasileira "Instituto E" (<https://institutoe.org.br/>). A organização desenvolve projetos de sustentabilidade premiados em todo o País, e poderá contribuir significativamente para a estruturação do Parque das Orquídeas.

A operação consorciada tende a englobar a instalação, pelo empreendedor, de diversos equipamentos comunitários junto ao bairro Vila Suíça e ao Parque das Orquídeas. Boa parte dessas intervenções poderão ocorrer em APPs, porém, com permissão expressa da Lei Federal N° 12.651/2012. Veja-se:

Art. 8º A intervenção ou a supressão de vegetação nativa em Área de Preservação Permanente somente ocorrerá nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental previstas nesta Lei.

VIII - utilidade pública: (...)

b) as obras de infraestrutura destinadas às concessões e aos serviços públicos de transporte, sistema viário, inclusive aquele necessário aos parcelamentos de solo urbano aprovados pelos Municípios, saneamento, gestão de resíduos, energia (...)

d) atividades que comprovadamente proporcionem melhorias na proteção das funções ambientais referidas no inciso II deste artigo; (...)

IX - interesse social:

a) as atividades imprescindíveis à proteção da integridade da vegetação nativa, tais como prevenção, combate e controle do fogo, controle da erosão, erradicação de invasoras e proteção de plantios com espécies nativas; (...)

c) a implantação de infraestrutura pública destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre em áreas urbanas e rurais consolidadas, observadas as condições estabelecidas nesta Lei; (...)

e) implantação de instalações necessárias à captação e condução de água e de efluentes tratados para projetos cujos recursos hídricos são partes integrantes e essenciais da atividade;

X - atividades eventuais ou de baixo impacto ambiental:

- a) abertura de pequenas vias de acesso interno e suas pontes e pontilhões, quando necessárias à travessia de um curso d'água, ao acesso de pessoas e animais para a obtenção de água ou à retirada de produtos oriundos das atividades de manejo agroflorestal sustentável;*
- b) implantação de instalações necessárias à captação e condução de água e efluentes tratados, desde que comprovada a outorga do direito de uso da água, quando couber;*
- c) implantação de trilhas para o desenvolvimento do ecoturismo;*
- d) construção de rampa de lançamento de barcos e pequeno ancoradouro; (...)*
- f) construção e manutenção de cercas na propriedade;*
- g) pesquisa científica relativa a recursos ambientais, respeitados outros requisitos previstos na legislação aplicável;*

Conforme se pode depreender da análise dos dispositivos legais supracitados, extraídos do Código Florestal, as como trilhas para o desenvolvimento de ecoturismo e a implantação de infraestrutura pública destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre, são permitidas, não havendo empecilho legal para sua execução.

Evidentemente, todos os projetos de implantação de equipamentos comunitários no Parque das Orquídeas deverão ser submetidos à prévia aprovação dos órgãos ambientais competentes. Eles deverão ser estruturados visando o menor impacto ambiental possível, e alinhados com o conceito de sustentabilidade que deve imperar sobre no bairro Vila Suíça e no Parque.

Sugere-se que a Comissão de Controle de Desenvolvimento da OUC Vila Suíça, a ser criada conforme arts. 11 e 12 do PLO N° 04/2019, receba também a atribuição de desenvolver em conjunto com o empreendedor os projetos de implantação dos equipamentos comunitários do Parque das Orquídeas. Inclusive, devem ser definidas as prioridades de investimento.

8.4. Gestão de resíduos sólidos

Deverá ser desenvolvido PGRCC – Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, a ser implementado, operacionalizado e monitorado durante a execução das obras de construção do hotel e demais empreendimentos a ser instalados no bairro Vila Suíça e Parque das Orquídeas. Tal plano garantirá a

gestão adequada dos resíduos sólidos gerados durante a implantação dos empreendimentos.

O PGRCC é uma exigência constante na Resolução N° 307/2002 do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como da Política Nacional de Resíduos Sólidos – Lei Federal N° 12.305/2010. Ele visa minimizar geração de resíduos e maximizar o aproveitamento de materiais durante a obra, bem como prevenir impactos ambientais negativos decorrentes das atividades. São exemplos de ações do projeto:

- Existência de um responsável técnico devidamente habilitado, responsável pela supervisão da obra e pelo suporte técnico para alcance dos objetivos do PGRCC;
- Implantação de área de depósito temporário de resíduos na obra, e de rede de coletores de resíduos espalhados pelo canteiro, padronizados conforme a Lei;
- Realização de treinamento dos colaboradores, quanto à gestão de resíduos e demais aspectos ambientais da obra;
- Quantificar a geração de resíduos na obra e garantir a correta separação, de forma a maximizar a reutilização e a reciclagem de materiais; e
- Contratar transportadores e unidades de destinação final de resíduos devidamente licenciadas, documentando as operações de remessa.

Além dos resíduos sólidos gerados durante a execução das obras de construção civil, após o início das operações do hotel passarão a ser gerados resíduos decorrentes da atividade do empreendimento. Por essa razão, sugere-se a elaboração de PGRS – Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, bem como sua implementação, operacionalização e monitoramento.

O PGRS é instrumento também previsto na Lei Federal N° 12.305/2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos. Tal plano inclui a realização de ações como o estímulo à não geração de resíduos, a separação adequada dos materiais, a otimização da reutilização e da reciclagem, bem como o transporte e a destinação final ambientalmente adequada. Tudo sob a supervisão de responsável técnico.

Tendo em vista que a presente operação consorciada tem como mote o conceito de sustentabilidade, os projetos e planos de gerenciamento de resíduos são elementos cruciais. O bairro Vila Suíça e o Parque das Orquídeas têm potencial para servir de modelo em termos de práticas ambientais no Município, podendo servir de laboratório para iniciativas que – posteriormente – podem ser expandidas para outras áreas.

Seguem sugestões de algumas iniciativas que podem ser adotadas: a separação dos resíduos em três frações: recicláveis secos, resíduos orgânicos e rejeitos; a logística reversa, conforme sistemas já implantados, incluindo pilhas, baterias e embalagens em geral; implantação de PEVs – Pontos de Entrega Voluntária; e a compostagem dos resíduos orgânicos.

8.5. Efluentes líquidos sanitários

Atualmente, o bairro Vila Suíça não é atendido pela rede pública cloacal do Município de Gramado, de forma que não há controle adequado sobre a eficácia do tratamento desses efluentes e de seu lançamento no meio ambiente. A situação do saneamento do bairro impõe significativo potencial de causar danos ao meio ambiente e à saúde pública, estando em desacordo com a legislação ambiental.

Em 03 de dezembro de 2014, o Município de Gramado celebrou Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta (o "TCAC") com o Ministério Público Estadual, no âmbito do Inquérito Civil N° 00782.00015/2014. Por meio do referido instrumento, restou pactuado que – até a execução total e operação da rede coletora de esgoto – deve se abster o Município de autorizar qualquer atividade na região, inclusive reformas.

Ocorre que, passados mais de 04 anos desde a celebração do TCAC, a Município de Gramado ainda não conseguiu viabilizar a implantação da rede pública cloacal no bairro Vila Suíça, de forma que a ausência de condições mínimas de saneamento segue causando impactos negativos no meio ambiente. Estima-se que a execução do projeto para instalação da rede perfaça 1,9 milhão de reais.

Além dos possíveis danos ambientais e à saúde pública, a ausência da rede coletora de esgoto está impedindo o desenvolvimento urbano de região central do Município. Trata-se de área fruto de loteamento regular, que já conta com vias pavimentadas, passeio público, fornecimento de energia elétrica e água potável, e que está subutilizada em virtude desse entrave jurídico.

Por todo o exposto, o comprometimento do empreendedor de realizar as obras de implantação da rede coletora de esgoto no bairro se configura ponto chave da OUC Vila Suíça. O cumprimento dessa obrigação encerrará o problema histórico que está a travar o desenvolvimento sustentável da região, e cessará os danos ambientais e à saúde pública.

A implantação da rede pública cloacal pelo empreendedor é o impacto positivo à vizinhança e ao meio ambiente mais significativo da OUC Vila Suíça. Após sua execução, o bairro tende a deixar de ser subutilizado, passando os imóveis a cumprir sua função social, gerando benefícios ao Município de Gramado. A restrição imposta pelo TCAC deixará de vigorar, podendo ser realizadas novas construções, ampliações e reformas.

É importante ressaltar, por fim, que os sanitários a ser instalados junto ao Parque das Orquídeas também devem estar conectados à rede coletora a ser instalada

Handwritten signature and initials in blue ink.

8.6. Consumo de água

Os novos empreendimentos a ser instalados no bairro Vila Suíça, bem como a efetiva utilização dos lotes da região, hoje inviabilizada por força do TCAC celebrado com o Ministério Público, resultará no acréscimo do consumo de água pela população local. Considerando o histórico do Município de Gramado de problemas de fornecimento em determinados períodos do ano, trata-se de impacto significativo a ser mitigado.

A primeira frente para mitigar o problema é a instalação de um novo reservatório de água junto à estrutura já instalada no bairro Vila Suíça. Há espaço físico no local para a ampliação do sistema. O empreendedor, em parceria com o Município e a CORSAN – Companhia Riograndense de Saneamento, por ocasião da aprovação dos projetos dos empreendimentos, deverá realizar estudos para o adequado dimensionamento.

A segunda estratégia a ser adotada é a da aplicação de tecnologias e educação ambiental para que o hotel e os empreendimentos residenciais sejam referência em uso racional da água. Toda a estrutura hidrossanitária deve ser desenvolvida para gerar economia de consumo. Exemplos são a instalação de redutores de vazão e aeradores nos chuveiros e torneiras, temporizadores e descargas de duplo acionamento.

8.7. Emissões atmosféricas e gases de efeito estufa

Durante a realização das obras de construção civil, bem como durante a operação do hotel e dos empreendimentos, serão geradas emissões atmosféricas e GEE – Gases de Efeito Estufa. Em ambas fases dos empreendimentos – instalação e operação – é possível adotar medidas capazes de mitigar esses impactos. Tal medida está em consonância com o conceito de sustentabilidade da OUC Vila Suíça.

Dada a natureza preliminar do presente estudo, diante da indisponibilidade dos projetos técnicos dos empreendimentos nessa fase, resta inviabilizada a indicação de medidas específicas para o tratamento das emissões atmosféricas. Porém, a título exemplificativo, sugere-se a instalação e manutenção periódica de filtros junto aos pontos de lançamento e, eventualmente, de equipamentos para lavagem dos gases.

A substituição de combustíveis fósseis por fontes renováveis de geração de energia, tanto elétrica, quanto para aquecimento de água e ambientes, é outra medida indicada. Isso pode ser feito mediante a instalação de sistemas fotovoltaicos (energia solar), bem como pela aquisição de energia elétrica no ACL – Ambiente de Contratação Livre, cujas fontes são renováveis (eólica, hidrelétrica, biomassa, etc.).

A quantificação das emissões GEE com periodicidade anual também é medida que se recomenda, a partir da adoção de metodologias internacionalmente reconhecidas, como o Programa Brasileiro GHG Protocol. Uma vez quantificadas as emissões, elas podem ser neutralizadas, por meio do plantio de árvores, manutenção de sumidouros de carbono e/ou aquisição de créditos de carbono no mercado voluntário.

8.8. Preservação de mananciais hídricos

Cruzam o bairro Vila Suíça cursos d'água naturais de relevante interesse ambiental, pois conectam as diversas nascentes e banhados das áreas vizinhas. A incorporação dos lotes que contemplam esses cursos ao Parque das Orquídeas é de suma relevância para a conservação ambiental desses mananciais hídricos e, conseqüentemente, da fauna e da flora que ocupam esses espaços.

A implantação do loteamento Vila Suíça remonta ao ano de 1974, época em que a consciência ambiental da população e da própria administração pública era mínima, quiçá inexistente. O loteamento foi devidamente aprovado pelo Município e teve seus lotes individualizados, muitos deles com a totalidade ou grande parte de sua área coberta por APPs, o que não foi levado em consideração.

A existência das referidas APPs é parcialmente ignorada inclusive no mapa de zoneamento do PDDI, que apresenta os lotes afetados como livres de empecilhos ambientais para ocupação, conforme se pode depreender na imagem abaixo. Portanto, a doação dessas áreas ao Município de Gramado garantirá também a retificação do equívoco cometido quando da aprovação do loteamento.

9. Sugestões para o projeto OUC vila suíça

Por meio do Protocolo de Intenções celebrado entre as partes, o empreendedor se comprometeu com o investimento mínimo de 2,4 milhões de reais em contrapartidas ao Município. A contrapartida pactuada é de 2% sobre o valor das obras, estimada entre 120 a 150 milhões de reais, podendo alcançar até 3 milhões de reais.

Dos até 3 milhões de reais a ser investidos em equipamentos públicos e comunitários por força da OUC Vila Suíça, as partes envolvidas – Poder Público, Empreendedor e Interessados – na etapa adequada da operação, elegerão em conjunto as prioridades. Há diversas ações passíveis de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Para auxiliar as partes na eleição das ações prioritárias para investimento da contrapartida supracitada, pretende o empreendedor contratar a renomada

OSCIP brasileira "Instituto E" (<https://institutoe.org.br/>). A organização desenvolve projetos de sustentabilidade premiados em todo o País, e poderá contribuir significativamente para a estruturação do Parque das Orquídeas.

Sugere-se que a Comissão de Controle de Desenvolvimento da OUC Vila Suíça, a ser criada conforme arts. 11 e 12 do PLO N° 04/2019, receba também a atribuição de desenvolver em conjunto com o empreendedor os projetos de implantação dos equipamentos comunitários do Parque das Orquídeas. Inclusive, devem ser definidas as prioridades de investimento.

Entretanto, é recomendado que a decisão acerca das ações prioritárias para aplicação dos recursos de contrapartida seja tomada após a elaboração dos Estudos de Impacto de Vizinhança e de Viabilidade Urbanística de cada um dos empreendimentos a ser viabilizados pela OUC Vila Suíça. São esses estudos que indicarão as medidas mitigatórias e que deverão servir de referência.

Por ora, resta prejudicada a apresentação de medidas mitigatórias concretas, haja vista que inexistem informações suficientes para análise objetiva do impacto à vizinhança a ser causado pelos empreendimentos que serão viabilizados pela OUC Vila Suíça. A análise preliminar, única viável neste estágio da operação, é majoritariamente subjetiva.

É possível afirmar, portanto, que a própria OUC Vila Suíça é uma medida mitigatória dos impactos à vizinhança, considerando o cenário construtivo possível, conforme o atual Plano Diretor, que permite a construção do dobro de unidades de hospedagem. Os prejuízos à mobilidade urbana, meio ambiente e sossego seriam muito maiores.

10. Conclusões

O presente estudo prévio aponta que o balanço final entre os aspectos positivos e negativos da implementação da OUC Vila Suíça são extremamente positivos não só para a vizinhança mediata e imediata da área a ser afetada, mas para o Município de Gramado como um todo.

O bairro Vila Suíça passará a contar com rede coletora de esgoto, condição que também afastará a restrição que hoje impede qualquer construção, reforma ou ampliação nos imóveis da área, decorrente de TCAC celebrado entre o Município de Gramado e o Ministério Público Estadual.

A contrapartida a ser investida pelo empreendedor permitirá a implantação de equipamentos urbanos e outros benefícios aos cidadãos gramadenses. A especificação desses benefícios será realizada em momento oportuno, após os estudos técnicos (EIVs, etc.) e com a participação de todas as partes envolvidas.

Os empreendimentos hoteleiro e residenciais, de padrão internacional e bandeira renomada, serão referência em luxo, arquitetura e sustentabilidade,

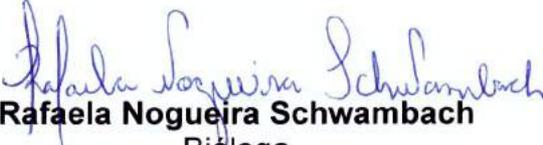
fazendo com que Gramado alcance novo patamar enquanto cidade turística, agora entre os principais destinos turísticos do mundo.

A economia da cidade sofrerá forte impacto positivo, a partir da atração de público turístico internacional, bem como de nicho de turistas brasileiros de alto padrão que hoje não tem por hábito visitar a cidade. Restaurantes, parques temáticos e estabelecimentos comerciais serão beneficiados.

Como toda intervenção urbana, as obras de instalação e a operação dos futuros empreendimentos irão causar impactos negativos, mas todos passíveis de mitigação e compensação. A mobilidade urbana, o fornecimento de água potável e a intervenção na flora e na fauna local devem receber atenção especial.

11. Assinaturas dos técnicos responsáveis

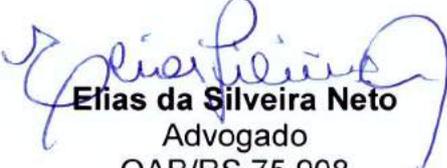

Rita de Cássia dos Santos Silveira
Química Industrial
CRQ 05203025


Rafaela Nogueira Schwambach
Bióloga
CRBio 110800/03-D


Evelin Maiara Goldmeyer
Engenheira Ambiental
CREA RS 235822


Gabriele Elena Scheffler
Engenheira Química
CREA RS 236770


Cláudio Schilling Mendonça
Arquiteto e Urbanista - CAU-RS
A70019-3


Elias da Silveira Neto
Advogado
OAB/RS 75.908

12. Documentos de Referência

- Lei Federal Nº 10.257/2001 (Estatuto das Cidades);
- Lei Municipal Nº 3296/2014 (Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado);
- PLO Municipal Nº 004/2019 (Institui OUC Vila Suíça);
- Lei Federal Nº 11.428/2006 (Lei de Proteção do Bioma Mata Atlântica);
- Lei Federal Nº 12.651/2012 (Código Florestal);
- Protocolo de Intenções OUC Vila Suíça, celebrado em 23/10/2019;
- Ata Nº 127/2018 do Conselho Municipal do Plano Diretor (C-PDDI);
- Ata Nº 01/2019 do Conselho Municipal do Meio Ambiente (COMDEMA); e
- Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta (TCAC).

Handwritten signature and stamp in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'S. A. R.' and there is a circular stamp below it.



Documento válido somente se acompanhado do comprovante de pagamento

Lei Nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010:

Art. 47. O RRT será efetuado pelo profissional ou pela pessoa jurídica responsável, por intermédio de seu profissional habilitado legalmente no CAU. Art. 48. Não será efetuado RRT sem o prévio recolhimento da Taxa de RRT pela pessoa física do profissional ou pela pessoa jurídica responsável. Art. 50. A falta do RRT sujeitará o profissional ou a empresa responsável, sem prejuízo da responsabilização pessoal pela violação ética e da obrigatoriedade da paralisação do trabalho até a regularização da situação, à multa de 300% (trezentos por cento) sobre o valor da Taxa de RRT não paga corrigida, a partir da autuação, com base na variação da Taxa Referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC, acumulada mensalmente, até o último dia do mês anterior ao da devolução dos recursos, acrescido este montante de 1% (um por cento) no mês de efetivação do pagamento. * O documento definitivo (RRT) sem a necessidade de apresentação do comprovante de pagamento, poderá ser obtido após a identificação do pagamento pela compensação bancária.

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: CLAUDIO SCHILLING MENDONÇA

Registro Nacional: A70019-3

Título do Profissional: Arquiteto e Urbanista

2. DADOS DO CONTRATO

Contratante: INCORPORADORA KARA JOSÉ LTDA

CNPJ: 05.768.324/0001-98

Contrato: 001

Valor Contrato/Honorários: R\$ 0,00

Tipo de Contratante: Pessoa jurídica de direito privado

Celebrado em: 20/05/2019

Data de Início: 20/05/2019

Previsão de término: 14/06/2019

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa deste RRT

3. DADOS DA OBRA/SERVIÇO

Endereço: RUA SÃO PEDRO

Nº: SN

Complemento:

Bairro: CENTRO

UF: RS CEP: 95670000 Cidade: GRAMADO

Coordenadas Geográficas: Latitude: 0

Longitude: 0

4. ATIVIDADE TÉCNICA

Grupo de Atividade: 4 - MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO

Subgrupo de Atividade: 4.2 - MEIO AMBIENTE

Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhaça - EIV

Quantidade: 56.253,40

Unidade: m²

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015

5. DESCRIÇÃO

EPIV - ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

6. VALOR

Total Pago: R\$ 0,00

Atenção: Este Item 6 será preenchido automaticamente pelo SICCAU após a identificação do pagamento pela compensação bancária. Para comprovação deste documento é necessária a apresentação do respectivo comprovante de pagamento



Documento válido somente se acompanhado do comprovante de pagamento

Lei Nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010:

Art. 47. O RRT será efetuado pelo profissional ou pela pessoa jurídica responsável, por intermédio de seu profissional habilitado legalmente no CAU. Art. 48. Não será efetuado RRT sem o prévio recolhimento da Taxa de RRT pela pessoa física do profissional ou pela pessoa jurídica responsável. Art. 50. A falta do RRT sujeitará o profissional ou a empresa responsável, sem prejuízo da responsabilização pessoal pela violação ética e da obrigatoriedade da paralisação do trabalho até a regularização da situação, à multa de 300% (trezentos por cento) sobre o valor da Taxa de RRT não paga corrigida, a partir da autuação, com base na variação da Taxa Referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC, acumulada mensalmente, até o último dia do mês anterior ao da devolução dos recursos, acrescido este montante de 1% (um por cento) no mês de efetivação do pagamento. * O documento definitivo (RRT) sem a necessidade de apresentação do comprovante de pagamento, poderá ser obtido após a identificação do pagamento pela compensação bancária.

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: CLAUDIO SCHILLING MENDONÇA

Registro Nacional: A70019-3

Título do Profissional: Arquiteto e Urbanista

2. DADOS DO CONTRATO

Contratante: INCORPORADORA KARA JOSÉ LTDA

CNPJ: 05.768.324/0001-98

Contrato: 001

Valor Contrato/Honorários: R\$ 0,00

Tipo de Contratante: Pessoa jurídica de direito privado

Celebrado em: 20/05/2019

Data de Início: 20/05/2019

Previsão de término: 14/06/2019

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa deste RRT

3. DADOS DA OBRA/SERVIÇO

Endereço: RUA SÃO PEDRO

Nº: SN

Complemento:

Bairro: CENTRO

UF: RS CEP: 95670000 Cidade: GRAMADO

Coordenadas Geográficas: Latitude: 0

Longitude: 0

4. ATIVIDADE TÉCNICA

Grupo de Atividade: 4 - MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO

Subgrupo de Atividade: 4.2 - MEIO AMBIENTE

Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Quantidade: 56.253,40

Unidade: m²

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015

5. DESCRIÇÃO

EPIV - ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

6. VALOR

Total Pago: R\$ 0,00

Atenção: Este Item 6 será preenchido automaticamente pelo SICCAU após a identificação do pagamento pela compensação bancária. Para comprovação deste documento é necessária a apresentação do respectivo comprovante de pagamento



7. ASSINATURAS

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

GRAMADO 14 de JUNHO de 2019
Local Dia Mês Ano

pp. Silbere DR.
INCORPORADORA KARA JOSÉ LTDA
CNPJ: 05.768.324/0001-98

[Signature]
CLAUDIO SCHILLING MENDONÇA
CPF: 977.594.060-53

14/06/2019 - BANCO DO BRASIL - 07:55:26
057500575 0001

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TITULOS

CLIENTE: BRUNO IRION CORLETTO *
AGENCIA: 0575-4 CONTA: 8.013-6

BANCO DO BRASIL

0019000090286173100410564093178179290000009476

BENEFICIARIO:

CONSELHO A U RIO GRANDE SUL

NOME FANTASIA:

CAU RS

CNPJ: 14.840.270/0001-15

PAGADOR:

CLAUDIO SCHILLING MENDONÇA

CPF: 977.594.060-53

NR. DOCUMENTO 61.401
NOSSO NUMERO 88617310010554093
CONVENIO 02861731
DATA DE VENCIMENTO 23/06/2019
DATA DO PAGAMENTO 14/06/2019
VALOR DO DOCUMENTO 94,76
VALOR COBRADO 94,76

NR. AUTENTICACAO 181F.F59.C0F.117.376

Central de Atendimento BB
4004 0001 Capitais e regiões metropolitanas
0800 729 0001 Demais localidades
Consultas, informações e serviços transacionais.

SAC
0800 729 0722
Informações, reclamações e cancelamento de produtos e serviços.

Ouvidoria
0800 729 5678
Reclamações não solucionadas nos canais habituais: agência, SAC e demais canais de atendimento.

Atendimento a Deficientes Auditivos ou de Fala
0800 729 0088
Informações, reclamações, cancelamento de cartão, outros produtos e serviços de Ouvidoria.

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <http://siccau.cau.br.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, com a chave: Zby065 Impresso em: 22/05/2019 às 09:46:46 por: ip: 177.156.231.230