

Ata nº 003/2021

Aos dezesseis dias do mês de julho de 2021, tendo por local a Sala de Reuniões do Centro de Referência e Assistência Social (CRAS), situada na Rua Firmino de Paula, nº 1011, às oito horas e trinta minutos, reuniram-se os membros do Conselho do Plano Diretor – CONPLAD em sessão ordinária, conforme lista de presenças. Após a verificação do quorum, a presidente do Conselho, Jeisy Faria, cumprimentou aos presentes e deu início a apresentação da pauta única da reunião, que se referia ao pedido protocolado sob nº 1539/2021, cujo requerente é a Construtora Josué, empresa inscrita no CNPJ sob o nº 05.243.219/0001-35. A presidente apresentou a solicitação, informando que se trata de um pedido de dispensa do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), para o empreendimento denominado Sauípe Residence, cujo projeto está em processo de análise para posterior aprovação junto ao setor de projetos do Município, protocolado sob o nº 912/2021. Em sua fala, foi citado que atualmente o EIV é previsto na Lei Complementar nº 108/2014 (Plano Diretor), no artigo 160. *“todo empreendimento e atividade de grande vulto, assim definidos pelo setor técnico, privados ou públicos, em área urbana que implique mudanças nas áreas contíguas, além daqueles previstos em lei específica, dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, implantação, ampliação ou funcionamento”*, mas que a solicitação de dispensa foi feita por parte da empresa, sob a justificativa de que para outro empreendimento da própria Construtora, foi dado um parecer do Conselho (nº 012/2019 de 06/11/2019) onde foi entendido não ser necessária a elaboração do EIV para a aprovação e implementação do projeto. Após a apresentação da solicitação, o conselheiro Gilberto Alves Sassi expôs sua opinião em relação ao assunto, destacando que fez uma pesquisa do tema e observou inicialmente que o EIV está previsto na Constituição, regido por Lei Federal específica. Desta forma, entende que o estudo deve ser realizado, para que o Município tenha um resguardo em relação aos lindeiros, haja vista a alteração do fluxo do local. O conselheiro frizou ainda, que a inclusão do EIV não altera/interfere na aprovação/construção da edificação, e que só tem a agregar no sentido de que se tenham parâmetros que possam reger o Condomínio em toda a vida útil do prédio. Além disso, o compromisso e responsabilidade da Construtora geram a esta uma credibilidade maior para a consolidação de futuros projetos. Para concluir, o conselheiro destacou a importância de evitar exceções, como a que foi concedida no parecer citado, para que a Lei se cumpra e não se tenham precedentes passíveis de posterior discussão. Neste momento, as conselheiras que já faziam parte do CONPLAD na época da emissão do parecer, Roberta Durigon e Jeisy Faria, lembraram que na redação original do Plano Diretor (LC 108/2014) o número máximo de pavimentos era fixado em 08, sendo que deste modo não se considerava a inclusão do EIV para aprovação do projeto. Porém, àquele tempo foi aprovado junto à Câmara de Vereadores a possibilidade de construir edificações sem considerar o limite de altura, sendo este o primeiro precedente a ser aberto, já que tal liberação não contou com estudos na época. Ainda remetendo ao parecer anterior, que foi favorável à dispensa do EIV, as conselheiras observaram que houveram denúncias e reclamações de lindeiros junto à Prefeitura Municipal, membros do CONPLAD e possivelmente junto ao Ministério Público. Por isso, e também pelo fato de o novo empreendimento estar localizado em outro contexto, o parecer anterior não poderia ser levado em consideração pelos conselheiros para tomar a decisão relacionada a este caso. Os conselheiros observaram que deveriam haver parâmetros claros na legislação em relação aos empreendimentos que devem apresentar EIV, mas que enquanto estes não estão previstos, o requerente deve apresentá-los junto aos documentos de aprovação do projeto e o Município deve verificar se está de acordo com as leis existentes relacionadas ao tema. Para explanar eventuais dúvidas em relação ao projeto, o responsável técnico e representante da empresa Ricardo Arsego se fez presente na reunião. Ele pontuou que a construtora se baseia no parâmetros legais e que não irão se eximir caso o Conselho entenda que o estudo é necessário. Porém, dado o parecer de dispensa de EIV em oportunidade anterior, e por entender que o projeto é de mesmo porte, a empresa decidiu fazer o pedido. O responsável técnico reiterou que os parâmetros e exigências do Código de Obras estão sendo obedecidos no projeto... e que o principal impacto seria em relação à ocupação, cujos índices e recuos já estão previstos em Lei. Por fim, e utilizando como exemplo um estudo feito para a construção de uma edificação em outro Município, Ricardo comentou que possivelmente o EIV para este empreendimento mostre o que já está contemplado na legislação local, com exceção ao impacto da ocupação da via pública, acerca do qual poderia ser apresentado um estudo específico. Nada mais tendo a explanar sobre o projeto, o mesmo agradeceu a oportunidade e se retirou da sala para que os conselheiros pudessem discutir e elaborar o parecer final. Os conselheiros concordaram que o principal objetivo do EIV é evitar o crescimento desordenado da cidade e que este é um ponto muito importante a ser considerado em um Município com o potencial de crescimento de Ibirubá. Também, os conselheiros observaram que a definição de parâmetros é essencial para que em outras oportunidades possa haver um embasamento do analista e não sejam necessárias discussões sobre situações específicas. Por isso, sugerem que em uma próxima revisão do Plano Diretor haja a inclusão/especificação do item na Lei. Ainda sobre o tema, a presidente do Conselho acrescentou que embora uma edificação esteja incluída em um mesmo zoneamento, o entorno, vias, dinâmica e contexto são diferentes em cada região... daí a importância do EIV. A presidente do Conselho fez a leitura da opinião do conselheiro Marcelo Muller, que não pode estar presente, mas enviou por escrito a sua colocação. Assim como já discutiam os demais conselheiros, o mesmo pontuou que apesar da concessão da dispensa anterior, para este caso deve ser cobrado o EIV, pois a experiência anterior que considerou o estudo desnecessário, se mostrou equivocada já que os lindeiros questionaram a aprovação do projeto. Citou que a legislação acerca do assunto está muito subjetiva e que a revisão é necessária para que não sejam abertos novos precedentes. Os conselheiros verificaram que um ponto tratado de forma genérica na legislação (art. 160 – LC 108/2014) é o termo *“empreendimento e atividade de grande vulto”*, sem constar a definição exata de como um empreendimento pode ser assim caracterizado. Desta forma, foi reiterada a necessidade de revisão do trecho. Por fim, os conselheiros em unanimidade entenderam que a lei deve ser cumprida e que deve ser realizado o estudo de vizinhança para a edificação, pois o Conselho entende que o empreendimento pode ser considerado de grande vulto, conforme LC 108/2014, art. 160. Nada mais havendo a tratar, encerro a presente ata, que segue datada e assinada por mim 1ª secretária que a lavrei, Daiara Wiedtheüper de Campos, e pelos demais conforme lista de presença. Ibirubá/RS, 16 de julho de 2021.