

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE
COMISSÃO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE DEMANDA HABITACIONAL PRIORITÁRIA -
DEL/SMAMUS
PARECER

PARECER N° 122/2022

PROCESSO:	002.343055.00.3.00000
INTERESSADO:	TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A
LOCAL:	R. Cruzeiro do Sul, 2077; R. Dona Malvina, 505
ASSUNTO:	Aprovação de EVU de Desmembramento e Edificações, com solicitação de flexibilização de altura

A CAADHAP, em reunião realizada em 07/07/2022, aprova **EVU de Desmembramento e Edificações, com solicitação de flexibilização de altura** (pranchas 19491448).

A área de destinação pública, correspondente a **18%** sobre a área das matrículas, perfaz **2.818,43m²**, e será efetivada parcialmente no local, sendo **2.657,38m²** destinados ao prolongamento da Av. Capivari, e **16,61m²** destinados ao alargamento viário da Rua Dona Malvina. O saldo remanescente de **144,44m²** será convertido nos termos do Art. 138, § 1º, inciso II, por meio de TCAP a ser firmado com o Município.

A definição dos serviços será efetivada após avaliação da área devida a ser realizada pela SMF.

O licenciamento das edificações está condicionado:

1. À apresentação das matrículas dos lotes de destinação pública em nome do Município;
2. À assinatura do Termo de Conversão em Área Pública (TCAP).

A Carta de Habitação está condicionada ao gravame de AEIS III.

A CAADHAP deverá providenciar junto à CGIU/SMAMUS a instituição de AEIS III na gleba, conforme Art. 20 da LC 636/2010.

Condicionante DMAE

O habite-se ficará condicionado à liberação do(s) reservatório(s) de amortecimento pluvial e

ao recebimento das obras de adequação de rede pluvial necessárias para implantação do empreendimento.

Pareceres das Secretarias:

DMAE-DP

Nada temos a opor ao EVU de desmembramento e edificações proposto. Permanecem as diretrizes emitidas.

Considerando não haver previsão de edificação no lote que será gerado na porção ao norte da diretriz viária que cruza a gleba, portanto, sem intervenção na galeria pluvial existente do Arroio Sanga da Morte, ficam dispensados os levantamentos de redes do entorno citados nas diretrizes.

Fica mantida a indicação de que o deságue pluvial de empreendimento se dê para a galeria do Arroio Sanga da Morte no trecho em que a mesma cruza a diretriz viária (futuro passeio) e que todo o empreendimento seja edificado acima da cota do terreno que recobre a citada galeria.

O habite-se ficará condicionado à liberação do(s) reservatório(s) de amortecimento pluvial e ao recebimento das obras de adequação de rede pluvial necessárias para implantação do empreendimento.

DMAE

Encaminhamos novas diretrizes, conforme necessidades de adequação ao EVU apresentado:

VIABILIDADE TÉCNICA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Em atendimento a solicitação do Escritório de Licenciamento, no requerimento de Tenda Negócios Imobiliários S/A, protocolado na CAADHAP sob o nº 002.343055.00.3.05861, emitimos a seguinte informação: O abastecimento de água do Condomínio Residencial, composto por 260 economias, a ser implantado na Rua Cruzeiro do Sul nº 2077 e Rua Dona Malvina nº 505, para uma população de 1024 habitantes, será feito pelo subsistema EBAT Cascatinha / Res. Catumbi, o qual faz parte do sistema Menino Deus. A ligação predial deste condomínio deverá ser prevista na rede pública DN 150 F° F° existente no passeio da Rua Cruzeiro do Sul, em frente ao referido endereço. Esta viabilidade técnica possui dois anos de validade a contar desta data e poderá ser modificada pelo DMAE sempre que as condições técnicas do local forem alteradas.

DIRETRIZES PARA PROJETO DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Em atendimento a solicitação do Escritório de Licenciamento, no requerimento de Tenda Negócios Imobiliários S/A, protocolado na CAADHAP sob o nº 002.343055.00.3.05861, emitimos a seguinte informação: O esgotamento sanitário do Condomínio Residencial,

composto por 260 economias, a ser implantado na Rua Cruzeiro do Sul nº 2077 e Rua Dona Malvina nº 505, para uma população de 1024 habitantes, está inserido na sub-bacia ASM da Bacia Arroio Sanga da Morte com coleta pelo Sistema Cavallhada e tratamento na Estação Serraria, conforme o Plano Municipal de Saneamento Básico de Porto Alegre (PMSB/2015). Considerando que ainda não foram executadas todas as obras que permitirão a interligação desta área ao sistema de tratamento na ETE Serraria, provisoriamente, o condomínio deverá efetuar o tratamento por fossa séptica coletiva do esgoto sanitário através do processo da NBR 7229/93 e tratamento complementar previsto na NBR 13969/97, quanto ao volume e forma construtiva. O empreendedor deverá fazer constar em contrato a necessidade e obrigação de limpeza e manutenção anual do sistema de tratamento, a fim de atender as exigências do Sistema Municipal de Saúde e dos órgãos ambientais (SMAM e FEPAM). O efluente tratado deverá ser conduzido para um único ponto de lançamento através de rede coletora separadora absoluta até sua interligação com a rede pluvial para que não ocorra refluxo dos efluentes. Alternativamente, os efluentes poderão ser ligados a rede existente na Av. Divisa esquina Rua Jaguari (PV 11), através de extensão de rede e provável bombeamento, isentando desta forma o tratamento anteriormente solicitado. Esta diretriz possui dois anos de validade a contar desta data e poderá ser modificada pelo DMAE sempre que as condições técnicas do local forem alteradas.

EPTC/SMMU

À CAADHAP

Processo nº: 002.343055.00.3
Empreendimento: Condomínio Residencial
Local: Rua Cruzeiro do Sul, 2077/ Rua Dona Malvina, 505
Pauta: EVU de Desmembramento com Edificações

Trata o presente de aprovação de EVU de Parcelamento do Solo na modalidade Desmembramento (com Edificações) para empreendimento residencial na Rua Cruzeiro do Sul, nº 2077 / Rua Dona Malvina, nº 505, para as faixas de renda 1,5 e 2 do Programa Casa Verde Amarela. A proposta contempla 426 unidades habitacionais, 132 vagas de estacionamento condominiais e vaga para carga e descarga.

Tendo em vista que a proposta atende às diretrizes emitidas para o empreendimento no Parecer CPAIC 1397/21, a EPTC manifesta-se favoravelmente à aprovação do presente EVU, com condicionantes para a próxima etapa.

Para o Habite-se do empreendimento:

Doar a área atingida pelo gravame viário incidente no lote.

Em 05/05/2022.

Arq. Antônio C.S.Vigna

Matr. 10600

CPV | GPTC | EPTC

Arq. Carla Medeiros

Matr. 17965

CPV | GPTC | EPTC

SMAMUS-AMB

Parecer Ambiental DMLA/SMAMUS (Aprova Etapa de EVU para Desmembramento)

Somos favoráveis à aprovação da etapa de Estudo de Viabilidade Urbanística – EVU para Desmembramento e Edificações, com solicitação de flexibilização de altura, empreendimento da Tenda Negócios Imobiliários S/A., localizado na rua Cruzeiro do Sul, nº 2077 e rua Dona Malvina, nº 505, conforme análise do expediente SEI 22.0.000011491-3 (002.343055.00.3), são as seguintes:

1. Parecer CLA

1. O empreendimento corresponde ao CODRAM 3414,40 – Parcelamento do Solo para Fins Residenciais e Mistos (Incluídos Equipamentos, Infraestrutura e Tratamento de Esgoto), considerando a Instrução Normativa nº 005/2021-SMAMUS, os projetos de edificações localizados em zona urbana consolidada definida em Lei, independente do porte e da necessidade de escavações, cortes e aterros, não passível de licenciamento ambiental nos termos da Resolução CONSEMA 372/2018.
2. Considerando que a presente etapa é de aprovação de Estudo de Viabilidade Urbanística – EVU, as autorizações para manejo de vegetação (caso verificada a existência), necessárias para a implantação dos empreendimentos deverão ser requeridas após a aprovação do projeto arquitetônico, através do Portal de Licenciamento, mediante a opção “Autorizações para Manejo Vegetal Decorrente de Obras”; bem como apresentada documentação solicitada pela EUOS/Meio Físico (conforme parecer SEI 17838155).
3. Análise observa a IN-SMAMUS nº 005/2021, IN-SMAMUS nº 008/2021 e Decreto Municipal nº 18.481/2013.
4. O empreendimento atenderá um público-alvo de pessoas com renda salarial nas faixas 1,5 e 2 do Programa Casa Verde e Amarela, conforme Declaração da CEF (ver registro SEI 15124767), para empreendimento com área construída de 11.985,17 m² e 260 unidades habitacionais, conforme estabelecido no projeto arquitetônico (ver registro SEI 18845136).

2. **Parecer EUOS/Meio Biótico/Vegetação** (conforme parecer SEI 18876237)

A EUOS/SMAMUS, face etapa de emissão de Estudo de Viabilidade Urbanística/EVU (desmembramento com edificação), para empreendimento localizado na **Rua Cruzeiro do Sul, 2.077**, e análise dos documentos apresentados, aprova a proposta apresentada – (ver registros SEI 18845115 e 18845136) e emite o que segue:

1. O empreendimento atenderá um público alvo de pessoas com renda salarial nas FAIXAS 1,5 e 2 do PCVA, conforme Declaração da CEF, de 02/08/21 - (ver registro SEI 15124767).
2. Foi apresentado Laudo de Cobertura Vegetal, de julho/21 (ver registro SEI 17576314) vinculado à ART n° 2021/14070, onde consta a incidência, no imóvel, de:
 1. 50 vegetais isolados, sendo, destes, quatro figueiras nativas, uma araucária, um jerivá e seis paineiras (*Ceiba crispifolia*);
 2. três manchas vegetais (MV1, MV2 e MV3), em estágio inicial de regeneração, e uma mancha mista (MV4), sendo prevista a remoção de 3.174,75 m² de mancha em estágio inicial de regeneração, como indicado na Planta Avaliação de Impactos, de 09/05/22 (ver registro SEI 18823234).
3. Deverá ser priorizada a permanência da araucária n° 39 e das figueiras nativas n°s 17, 28 e 30 e o transplante, para área interna do imóvel, da figueira nativa n° 25, em atendimento ao Decreto Municipal n° 6.291/78 e Decreto Estadual n° 29.019/79, as quais deverão, ser preservadas em canteiros com dimensões compatíveis com o desenvolvimento das mesmas.
4. Foi apresentada Solicitação de Transplante Vegetal, de maio/22 (ver registro SEI 18823236), vinculado à ART n° 2022/09159, para o transplante da figueira nativa n° 25, que será replantada na área interna do condomínio, como indicado na Planta EVU de Condomínio, de 25/05/22 (ver registro SEI 18845136).
5. Foi apresentada estimativa da compensação vegetal (ver registro SEI 18823234), pelas supressões vegetais previstas, a qual foi avaliada em 621 mudas de árvores nativas.
6. Deverá ser prevista a arborização interna do empreendimento, utilizando espécies nativas padrão SMAMUS.

Nesta proposta, a critério do responsável técnico e levando em consideração o espaço disponível, deverão ser incluídos alguns espécimes vegetais das espécies encontrados no próprio terreno como *Cordia ecalyculata* (louro-mole), *Sapium glandulatum* (leiteiro) e *Alchornea triplinervia* (tanheiro), conforme despacho da UPAN, de 05/10/21 (ver registro SEI 15826125).

7. Foi apresentada a ART n° 2022/09159 (ver registro SEI 18823234), de acompanhamento das intervenções sobre o ambiente natural.
8. Para a próxima etapa de avaliação, deverão ser apresentados:
 1. Planta de implantação com legenda e indicação de vegetação (árvores e manchas vegetais) a permanecer, remover, transplantar e/ou podar, com a devida legenda.

Nesta planta, deverá ser prevista a remoção das espécies exóticas invasoras, seguindo a Portaria Sema n° 79/2013, tais como os vegetais n°s 13, 14, 18, 19 e 24 (*Morus nigra*); 33 (*Eryobothria japonica*) e 48 e 49 (*Ligustrum lucidum*), conforme despacho da UPAN, de 05/10/21 (ver registro SEI 15826125).

2. Levantamento de espécies ameaçadas de extinção de todos os hábitos e estratos, ou seja, herbáceas, lianas, epífitas e arbóreas, indicando sua localização individual ou por mancha em planta em escala adequada com legendas claras, conforme despacho da UPAN, de 05/10/21 (ver registro SEI 15826125).
3. Quadro síntese de intervenções na vegetação e estimativa detalhada do cálculo da compensação vegetal, conforme Anexos I e II da Lei Complementar n° 757/2015, juntamente com ART.

Lembramos que as isenções previstas nos art. 24 e 25 não se aplicam aos casos de construção civil, conforme dispõe o art. 21 da Lei Complementar n° 757/15.

4. Proposta de arborização do condomínio, com ART e planta com indicação do local de plantio das mudas de árvores nativas (padrão SMAMUS, com mais de 1,80 m de h) passíveis de serem implantadas na área interna do empreendimento, com legenda descrevendo a qtde. e espécie das mesmas, com a demarcação dos vegetais a permanecer e o local de destino dos a transplantar.

Ressaltamos que não são aceitos plantios de mudas de árvores nativas em passeio públicos.

Em 27/5/2022. Engenheira Agrônoma Carla Villanova / EUOS

3. Parecer EUOS/Meio Físico (conforme parecer SEI 17838155)

Face solicitação de aprovação de estudo de viabilidade urbanística - EVU para o empreendimento, após análise do material apensado ao expediente nos manifestamos favoravelmente à aprovação do EVU.

Com vistas à próxima etapa do empreendimento, quanto ao meio físico, prever a apresentação da seguinte documentação:

1. Relatório de investigação Ambiental, com apresentação de ART, conforme *NBRs 15.515-1 e 15.515-2* (caso aplicável), onde:
 - Caso a área seja considerada “Não Suspeita” conforme NBR 15.515-1, apresentar a

informação em relatório específico, juntamente com ART de profissional habilitado.

- *Caso seja detectado passivo ambiental, para prosseguimento do processo, deverá ser tratado na esfera Estadual, conforme diretriz técnica 003/2021 FEPAM e após retornar a esta SMAMS.*
- 2. Memorial descritivo atualizado referente ao projeto da obra, abordando terraplenagem/escavação, elevação de cotas, contenções, medidas mitigadoras/eliminatórias de riscos geotécnicos pré-existent e drenagem superficial durante as obras;
- 3. Perfis longitudinais e transversais representativos, demonstrando a configuração atual e final do terreno;
- 4. Soluções para possíveis acidentes de natureza geotécnica decorrente de execução de escavação, pavimentação, aplicação de carga sobre o solo, especialmente junto aos limites do terreno edificado e nas demais vias de circulação antes da instalação do canteiro de obras;
- 5. Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), com apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica, conforme as legislações: Resolução CONAMA nº 307/02, Resolução CONSEMA nº 109/05, Lei Municipal nº 10.847/10, Lei Complementar nº 728/14 (Código Municipal de Limpeza Urbana), Decreto Municipal nº 18.481/13, suas atualizações e demais legislações pertinentes ao tema. O projeto deve conter o levantamento qualitativo e quantitativo dos resíduos sólidos gerados, indicando a classificação dos mesmos de acordo com as legislações citadas, e a descrição dos processos e métodos de armazenamento temporário, coleta, transporte, tratamento e destinação final;
- 6. Anotação de Responsabilidade Técnica – ART de todos os projetos e execuções.

Em 21/3/2022. Geólogo Luis Felipe Sales / EUOS

4. **Parecer EUOS/Meio Biótico/Fauna** (conforme parecer SEI 17699381)

Considerando as plantas de EVU de desmembramento (ver registro SEI 18845115) e edificação (ver registro SEI 18845136) e demais documentações apresentadas, incluindo o levantamento planialtimétrico do imóvel (ver registro SEI 17220563), a vegetação incidente conforme laudo de cobertura vegetal (ver registro SEI 17576314), e o Laudo de Fauna Silvestre e Plano de Resgate e Monitoramento apresentado (ver registro SEI 18823235) acompanhados da respectiva anotação de responsabilidade técnica, nada temos a opor à opor a aprovação do EVU apresentado no que concerne à fauna silvestre, indicando-se:

1. A incorporação das variáveis ambientais no desenvolvimento do projeto arquitetônico e paisagístico do empreendimento, com destaque e atenção aos elementos de fauna silvestre, considerando as possibilidades de geração de locais de abrigo, alimentação e refúgio à fauna silvestre;

2. A adoção de tipologias que não venham a promover danos à fauna silvestre, a exemplo das fachadas espelhadas ou de grandes superfícies de vidros translúcidos que possam constituir-se em obstáculos imperceptíveis ao voo dos pássaros, causando injúrias aos mesmos.
3. A execução do plano de resgate e monitoramento da fauna silvestre apresentado quando da obtenção de licença de instalação se pertinente, ou ocasião das intervenções na vegetação e movimentação de terras.

Em 15/6/2022. Biólogo João Roberto Meira / EUOS

Porto Alegre, 17 de junho de 2022.

Arquiteto Álvaro Steiw

CLA/DMLA/SMAMUS

SMAMUS-ARB

Informamos que a Equipe de Planejamento e Implantação da Arborização (EPIARB/SMAMUS) nada tem a opor ao EVU para Desmembramento em imóvel localizado na Rua Cruzeiro do Sul, 2077/Rua Dona Malvina, 505, Bairro Santa Tereza, que tramita no EU 002.343055.00.3.00000 através do SEI 22.0.000011491-3, requerido pela Tenda Negócios Imobiliários S.A.

As Diretrizes foram emitidas pela CAADHAP por meio do Parecer 268/21 (17229477). O empreendimento pretendido refere-se ao Condomínio Cruzeiro Malvina, composto por 460 unidades habitacionais enquadradas no Programa Casa Verde e Amarela – Faixas 1,5 e 2, conforme a Declaração da Caixa Econômica Federal (15124767).

Em 14/02/2022

SMAMUS-PRA

Quanto aos equipamentos públicos de lazer:

Não vemos óbice ao EVU de Desmembramento, sem destinação de área para Praça, conforme parecer de Diretrizes, Parecer CAADHAP 268/2021.

Em 08/02/2022

Arquiteta e Urbanista Naiana Maura John - EGI/CPO/DAV/SMAMUS

SMAMUS-URB

Em Anexo.

SMF

Permanecem as diretrizes já emitidas.

SMOI

A SMOI aprova o EVU apresentado

Em 10/02/2022

Eng^a M^a Luiza Sidou - maria.sidou@portoalegre.rs.gov.br

SMS

O presente parecer se refere aos equipamentos públicos comunitários da rede de estabelecimentos assistenciais de saúde (EAS) da SMS.

Trata-se de etapa de EVU de desmembramento com vistas à implantação de empreendimento residencial enquadrado no Programa Casa Verde Amarela, faixas 1,5 e 2, composto por 260 unidades habitacionais, 512 dormitórios e população residencial estimada em 1.024 pessoas.

Através do Parecer CAADHAP n° 268/2021, de Diretrizes, a SMS informou a demanda por área para equipamento público comunitário de saúde no local, com dimensões aproximadas 30,00x64,00m (1.920m²). Contudo, considerando que as diretrizes da EPTC e da DPU-SMAMUS indicaram a destinação de área para o gravame viário incidente sobre o imóvel; considerando que a Comissão ratificou essa indicação e informou que o saldo remanescente devido deveria ser convertido nos termos do Art. 138, parágrafo 1º, inciso II do PDDUA; e considerando ainda que a área remanescente devida é pequena para a implantação do equipamento de saúde demandado, não sendo adequada para o fim previsto; verificou-se que não será possível viabilizar o recebimento de área para EAS da SMS nesse empreendimento.

Diante disto, nada temos a opor quanto à aprovação do EVU.

Em 17/05/2022

Arq. Luciana V. Gaiesky

CIM/DA/SMS



Documento assinado eletronicamente por **Barbara Baumgarten, Servidor Público**, em 07/07/2022, às 17:24, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Carolina Wallau de Oliveira Kessler, Chefe de Unidade**, em 07/07/2022, às 17:26, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Felipe Malacarne, Técnico Responsável**, em 07/07/2022, às 17:30, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Roberta Brenner Ayub, Arquiteto(a)**, em



07/07/2022, às 17:31, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Luciana Valente Gaiesky, Arquiteto(a)**, em 07/07/2022, às 17:33, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Alvaro Debom Steiw, Técnico Responsável**, em 07/07/2022, às 17:41, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Aline Cardoso, Servidor Público**, em 07/07/2022, às 17:49, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Ruth Ourique Feijó, Técnico Responsável**, em 07/07/2022, às 17:52, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Thais Machado Couto, Chefe de Equipe**, em 07/07/2022, às 18:00, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Janaina Fialho Teixeira Machado, Chefe de Unidade**, em 07/07/2022, às 18:00, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Selma Rubina Thomaz, Técnico Responsável**, em 07/07/2022, às 18:14, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Alexandra Maria Brito Wunderlich, Servidor Público**, em 07/07/2022, às 21:18, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Maria Luiza Feijó Sidou, Engenheiro(a)**, em 08/07/2022, às 09:38, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.procempa.com.br/autenticidade/seipmpa> informando o código verificador **19490898** e o código CRC **E35A1AC9**.

Empreendimento: **Tenda Negócios Imobiliários S.A.**

Requerente: **Marcelo dos Reis da Silva-ME**

E.U.: **002.343055.00.3**

SEI: **22.0.000014563-0**

Endereço: **Rua Cruzeiro do Sul 2077 e Rua Dona Malvina 505 – Santa Tereza**

Etapas: **EVU de Parcelamento do Solo com Edificação DHP**

À CAADHAP,

Para deferimento do EVU.

Trata o presente de **Estudo de Viabilidade Urbanística** para **Parcelamento do Solo com Edificação**, na modalidade de **Desmembramento**, na Rua Cruzeiro do Sul Nº 2077 e Rua Dona Malvina Nº 505 - Bairro Santa Tereza, destinado à **Demanda Habitacional Prioritária (DHP)**. A proposta é classificada como **Projeto Especial de Impacto Urbano de 1º Grau por obrigatoriedade**, por se tratar de desmembramento de acordo com Anexo 8.2, nos termos do Art. 60 Inciso I e Anexo 11.1 - folha 2 da LC 434/99 modificada pela LC 646/10 - PDDUA. **Ainda, por solicitação de flexibilização de regime urbanístico (volumetria)**, com base no Art. 60 Inciso II alínea "f".

Importante salientar que estamos **retificando o enquadramento apontado no Parecer de Diretrizes Nº 268/2021 de EVU de 2º grau para EVU de 1º grau**, pois as matrículas apresentadas, para o parcelamento do solo, possuem menos de 10.000m² de área titulada cada, e a flexibilização requerida, de ampliação da altura máxima, estão de acordo com o Art. 60 (Projetos Especiais de 1º Grau) e não com o Art. 61 (Projetos Especiais de 2º Grau).

OBJETO

Denominado **Condomínio Cruzeiro Malvina**, o empreendimento é composto por **426 unidades habitacionais para Demanda Habitacional Prioritária (DHP)** e está enquadrado no **Programa Casa Verde e Amarela como Faixas 1,5 e 2**, para público com renda familiar mensal de até R\$ 4.000,00, conforme Declaração da Caixa Econômica Federal (CEF), de 02 de agosto de 2021, apresentada na Etapa de Diretrizes (SEI Nº 21.0.000080755-6).

Conforme o Documento Exposição de Motivos v.1, de 27 de janeiro de 2022, o requerente solicita:

- a) Parcelamento do Solo na modalidade Desmembramento; e
- b) Flexibilização de Volumetria, tendo em vista incidirem sobre a gleba duas subunidades, e uma delas possuir restrição de altura de 9,00m.

REGIME URBANÍSTICO

A proposta está inserida na **Área de Ocupação Intensiva MZ 04, UEU 30, Subunidades 01 e 03, no Bairro Santa Tereza**, com o seguinte **Regime Urbanístico**:

UEU	SUB	DENS	ATIV	APROV	VOL
30	01	03	01	03	01
		140 hab./ha 40 econ.ha	Predom. Residencial	IA – 1,3 SC – Não TPC – Sim* IA máx - 2,0	H máx: 9m H div: 9m H base: - TO: 66,6%
	03	09	07	09	17**
		280 hab./ha 80 econ.ha	Mista 03 Corredor de Centralidade	IA – 1,3 SC – Sim TPC – Sim IA máx - 3,0	H máx: 27m H div: 18m H base: 9m TO: Base: 90% Corpo: 75%

(*) Permitida a Transferência de Potencial Construtivo somente para aplicação no próprio terreno.

(**) Terreno com frente para via constante no Anexo 7.2 do PDDUA.

Recuo de Jardim : 4 m.

PARCELAMENTO DO SOLO

As matrículas apresentadas (18827960 e 18828047) são as de N^{os} 47.342 e 41.938, todas do Registro de Imóveis da 5^a Zona de Porto Alegre, com área titulada de 9.060,00m² e 6.597,93m² respectivamente, totalizando 15.657,93m². **A área de destinação pública será de 18% sobre a área das matrículas, totalizando 2.818,43m²**, sendo 2.657,38m² destinados ao prolongamento da Av. Capivari, 16,61m² destinados ao alargamento viário da Rua Dona Malvina, de acordo com o §1^o do Art. 149, e 144,44m² convertidos nos termos do Art. 138, § 1^o, por meio de TCAP a ser firmado com o município.

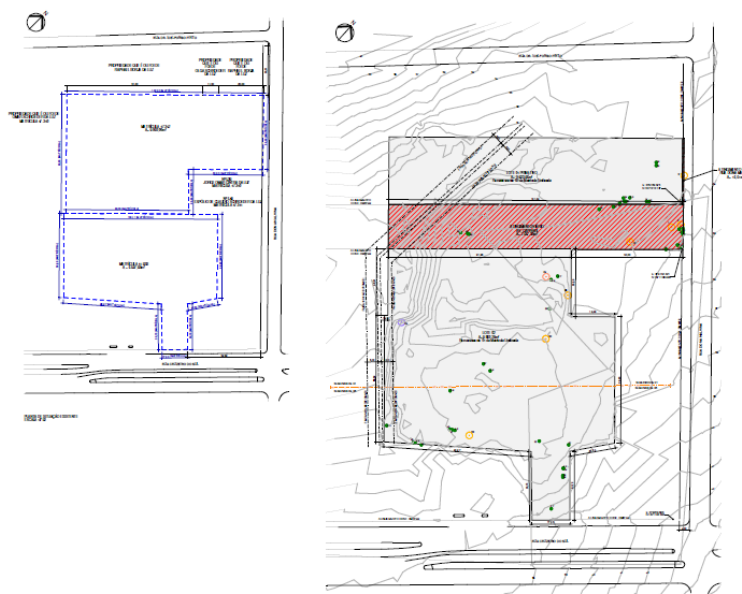


Figura 1: proposta de parcelamento do solo
(fonte: Planta de EVU Desmembramento, doc. SEI Nº 18845190)

A proposta de EVU de Desmembramento, apresentada nos documentos 18845190 e 18845198, está em condições de aprovação.

Edificação

O requerente solicita flexibilização de altura de 9,0m para 13,55m, na parcela do terreno onde incide a Subunidade 01, sendo que nos primeiros 60m junto à Rua Cruzeiro do Sul (Subunidade 03), a altura máxima permitida é de 27m.

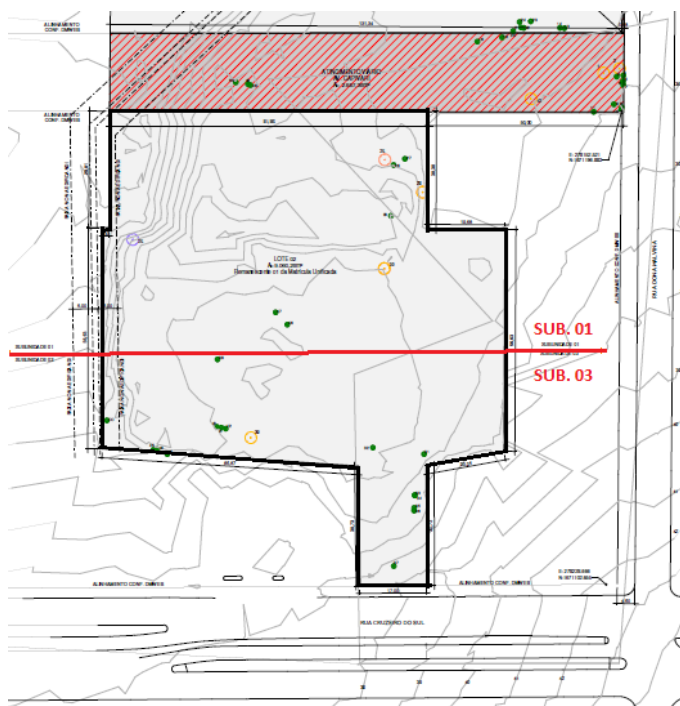


Figura 2: limite entre as subunidades 03 - Rua Cruzeiro do Sul e 01 - interior do lote e prolongamento da Rua Capivari.
(fonte: Planta de EVU Desmembramento, doc. SEI Nº 18845190)

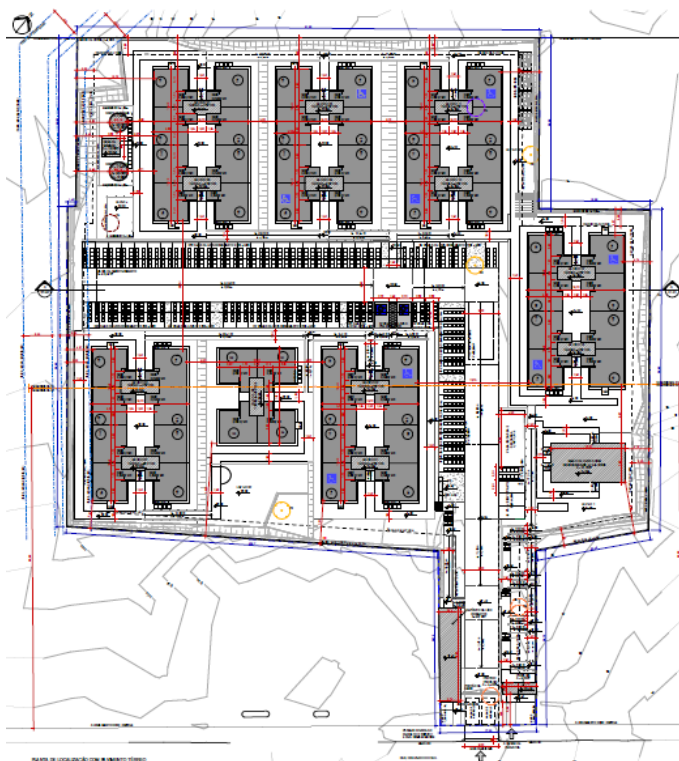


Figura 3: proposta de edificação. (fonte: Planta de EVU Edificação, doc. SEI Nº 18845201)

Considerando que o terreno possui forma irregular, com testada reduzida para a Rua Cruzeiro do Sul com 17m e a parte com maior viabilidade de edificação ocorre no interior do lote e na testada para o trecho projetado da Rua Capivari.

Considerando que incidem sobre o terreno duas subunidades, uma delas que permite altura de 27m, e que o terreno possui profundidade superior aos 60m onde é permitida a altura requerida.

Considerando que as matrículas originais sofreram parcelamento do solo, devido às suas áreas tituladas e às necessidades do empreendedor, resultando em doação das áreas com previsão de traçado viário e, conseqüentemente, diminuindo a área do imóvel.

Considerando que existem edificações no entorno do empreendimento com altura superior aos 9m permitidos no PDDUA, e que a fotomontagem apresentada pelo requerente, doc. SEI Nº 18828123 demonstra que o empreendimento encontra-se entre os prédios citados.

Isto posto, **não vemos óbice à flexibilização de 9m para 13,35m**, para a parte da gleba onde incide a Subunidade 01, pois entendemos que tal acréscimo qualificará a paisagem urbana, uma vez que fará uma transição de altura entre o corredor de centralidade (27m de altura) e a área predominantemente residencial (9m).

Conclusão

Após apreciação das equipes técnicas responsáveis pelas análises de Parcelamento do Solo (CGMU-UGDU-EACEU) e de Edificação (CPU-UPE), **a DPU sugere o DEFERIMENTO da presente etapa.**

Em 07 de julho de 2022.

Marina Bergamaschi Teixeira

Engenheira Civil

Matrícula 89923102

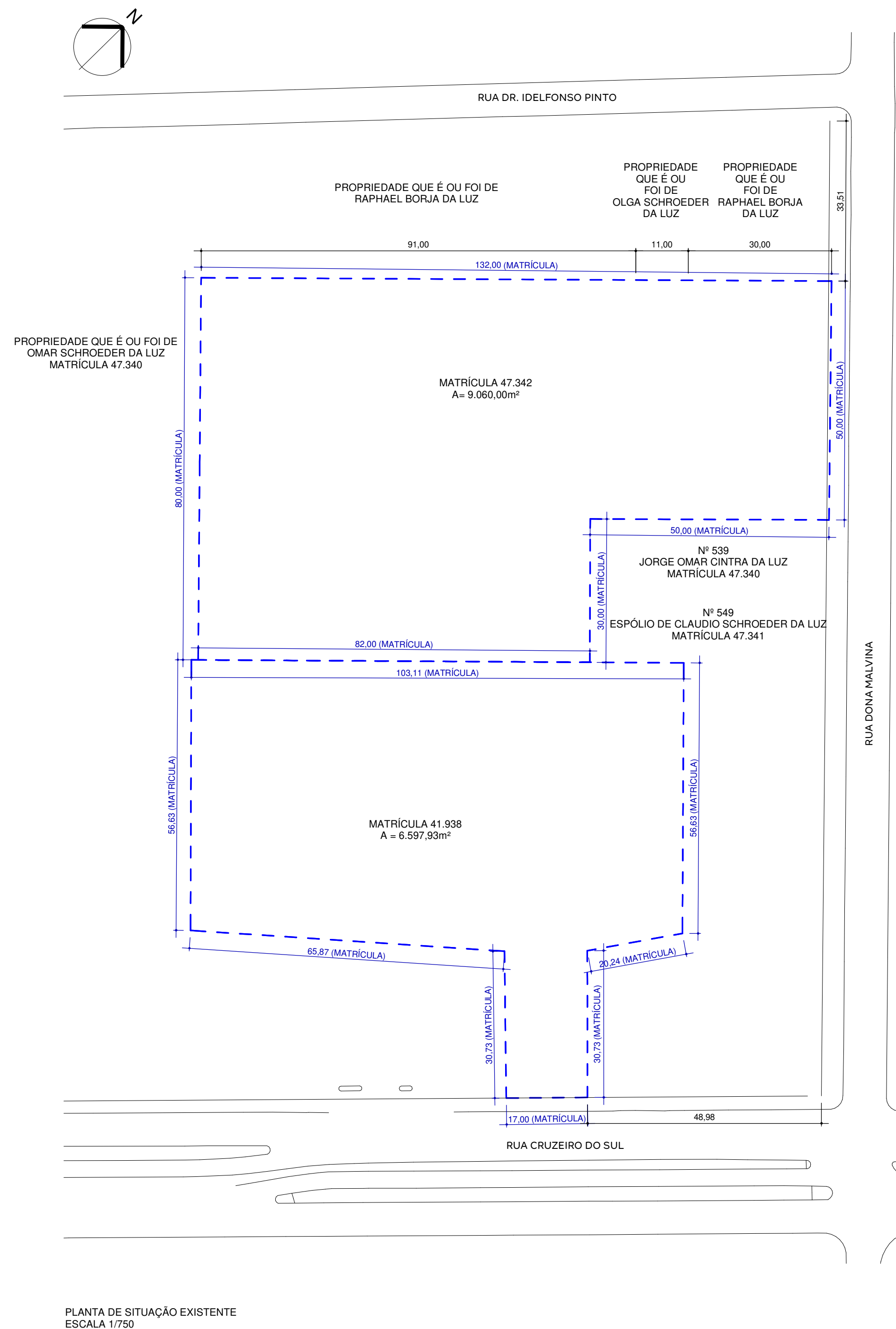
CGMU-UGDU-EACEU

Carolina Kessler

Arquiteta e Urbanista

Matrícula 1326880

CPU-UPE



PLANILHA DE ÁREAS - PROJETO DE DESEMEMBRAMENTO						
ÁREA MATRICULA LOTE 1 = 3.923,62m² ÁREA MATRICULA LOTE 2 = 9.060,28m²						
		LEGISLAÇÃO			PROJETO	
		m²	%	m²	%	
ÁREAS DE DESTINAÇÃO PÚBLICA	EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	SAÚDE	-	-	-	-
		ESCOLA CRECHE	-	-	-	-
		PRAÇA	-	-	-	-
		FARMÁCIA	-	-	-	-
		OUTROS	-	-	-	-
	SISTEMA VIÁRIO	AVENIDA CAPIVARI	2.652,28	16,07%	0,00	0,00%
		RUA DONA MALVINA	16,61	0,11%	2.673,99	17,08%
ÁREA RECOMPRADA DA ÁREA DE DOAÇÃO*				144,4	0,92%	
LOTES (art. 136, §1º, LC 434/99)						
ÁREAS DE LOTES PRIVATIVOS	LOTE 01	TOTAL 1 + 2	2.818,43	18%	2.673,99	17,08%
	LOTE 02				9.060,28	57,86%
					12.489,34	82,4%
ÁREA TOTAL DO IMÓVEL		TOTAL 3	15.557,93	100%		

LEGENDA

-  MATRÍCULA
-  ATINGIMENTO VIÁRIO - DOAÇÃO
-  LOTES PRIVATIVOS
-  VEGETAÇÃO A TRANSPLANTAR
-  VEGETAÇÃO A PRESERVAR
-  VEGETAÇÃO TRANSPLANTADA
-  VEGETAÇÃO EXISTENTE A SER REMOVIDA

NOTAS:

1 - DECLARO SOB AS PENAS DA LEI QUE O PROJETO EM QUESTÃO ATENDE A LEGISLAÇÃO PERTINENTE DO MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE.

2-DECLARO SOB AS PENAS DA LEI QUE O PROJETO EM QUESTÃO ATENDE A LEI COMPLEMENTAR 678 DO MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE (PLANO DIRETOR DE ACESSIBILIDADE) DECRETO LEI 17302 (15.09.2011) CALÇADAS NBR 9050.

R04	COMPARECIMENTO	RAISSA	25.05.2022
R03	COMPARECIMENTO	RAISSA	23.05.2022
R02	COMPARECIMENTO	LUANA R.	06.05.2022
R01	COMPARECIMENTO	LUANA R.	24.03.2022
R00	EMISSÃO INICIAL	LUANA R.	26.01.2022
REV.	MODIFICAÇÃO		DATA




E.U 02-343055-00.3 | SEI 22.000.00014563-0

Proprietário:	Promitente Vendedor: VITOR HUGO QUEVEDO DE CASTRO, CPF/MF 108.220.970-87; INÊS MACEDO DE CASTRO, CPF/MF 384.712-53; NARA BIANCA DE OLIVEIRA, CPF/MF 129.616.120-68; RUI PEREIRA DA COSTA, CPF/MF 181.654.190-72; LEONIDIA ZABER, WIEGEL DA COSTA, CPF/MF 097.401.530-91; GIFFY CONSTRUÇÕES E SUPRIMENTOS LTDA, CNPJ/MF 07.529.229/0001-04 Promitente Comprador: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A
Resp. Tec. Projeto:	ARO. RAFAELA VASCONCELOS ALBUQUERQUE- CAU: A218759-6
Resp. Tec. Execução:	ENG. LEANDRO WALLACE ALVES PIMENTEL - RJ13122930
Assunto:	EVU DE DESMEMBRAMENTO - SITUAÇÃO ATUAL - SITUAÇÃO PRETENDIDA
Outra:	CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIOS REGATO CRISTAL Rua Dona Malvina 505 - Santa Tereza - Porto Alegre - RS
	Arquivo/Evento: 0000-0-PSG-PL-001-PLA-DESM-RO4
	Data: 25.05.2022
	Emissão: INDICADA

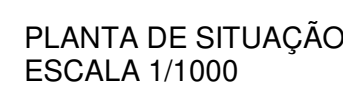
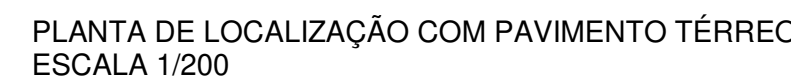
EMPREENDIMENTO PROGRAMA CASA VERDE ABELO

CAIXA FEDERAL - FAIXA 1,5 - 2,0

EVU DESMEMBRAMENTO

01/01

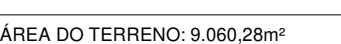
Partida



DIMENSIONAMENTO BACIA		
Cálculo Área Impermeável do Terreno		
Área Comum Anexos	152,66	m²
Depósito de Lixo Coletor	42,68	m²
Projeção de Bacias	2.395,48	m²
Vagas INPE	31,74	m²
Impermeabilidade das vagas - plaqeuado de concreto (0,60x0,80m)	234,50	m²
Vaga Carga e Descarga	48,00	m²
Vias e Circulação de Pedestres	1.948,56	m²
Plantas	93,44	m²
Bicicletários	5,76	m²
Muros e Fechamentos	63,78	m²
Caixa de Pressão Biotécica	312,68	m²
Área para Cobertura do Condômino	5.068,18	m²
Área para Calçada das Bacias	6.208,16	m²

LEGENDA

- VAGAS DE ESTACIONAMENTO**



DEMONSTRATIVO DO CÁLCULO DE ÁREA VEGETÁVEL DE ACORDO COM A INSTRUÇÃO 22/07						
	LEGENDA	ÁREA (m²)	EQUIVALÊNCIA	TOTAL (m²)	% VEGETÁVEL	% DE TERREIRO
PROGRAMA		1.812,06	100%	3.782,10	299%	41%
TOTAL DA ÁREA VEGETÁVEL				3.782,10	299%	41%

COMPENSAÇÃO VEGETAL E ARBORIZAÇÃO INTERNA

- VEGETAÇÃO A TRANSPLANTAR = 01
- VEGETAÇÃO A PRESERVAR = 03
- VEGETAÇÃO TRANSPLANTADA = 01
- VEGETAÇÃO A REMOVER = 03

HOTAS

DECLARO SOB AS PENAS DA LEI QUE O PROJETO EM QUESTÃO ATENDE A LEGISLAÇÃO PERTINENTE DO MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE.
DECLARO SOB AS PENAS DA LEI QUE O PROJETO EM QUESTÃO ATENDE A LEI COMPLEMENTAR 678 DO MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE (PLANO DIRETOR DE ACESSIBILIDADE DECRETO LEI 17302 (15.09.2011) CALÇADAS NBR 9050.

R04	COMPARECIMENTO	RAISSA	25.05.2022
R03	COMPARECIMENTO	RAISSA	23.05.2022
R02	COMPARECIMENTO	LUANA R.	06.05.2022
R01	COMPARECIMENTO	LUANA R.	24.03.2022
R00	EMISSÃO INICIAL	LUANA R.	26.01.2022
REV.	MODIFICAÇÃO		DATA

**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE
COMISSÃO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE DEMANDA HABITACIONAL PRIORITÁRIA -
DEL/SMAMUS
DESPACHO**

EU 002.343055.00.3.00000:

Endereço: R. Cruzeiro do sul, 2077/ R. Dona Malvina, 505

À EIUP/ SMAMUS:

Para desbloqueio do EU 002.343055.00.3.00000.

Para registro das Matrículas 57.681 e 57.682 referentes às áreas de destinação pública com averbação em nome do Município (documentos 33144317 e 33144339).

Após, encaminhar à CGIU/ SMAMUS.

À CGIU/ SMAMUS:

Considerando que a LC 636/2010 determina expressamente que os empreendimentos enquadrados no Programa Minha Casa Minha Vida, que utilizarem incentivos urbanísticos exclusivamente daquela lei, serão identificados como AEIS, na forma de seu Art. 20;

Considerando a Instrução Normativa Nº 031/2020, a qual dispõe sobre o procedimento de identificação de Área Especial de Interesse Social (AEIS) da LC 636/2010;

Encaminhamos o Parecer CAADHAP 122/2022 19546624 , referente à aprovação de EVU de Desmembramento do EU 002.343055.00.3.00000, para identificação de AEIS III no referido imóvel, nos termos da Instrução Normativa Nº 31/2020.

Informamos que o Regime Urbanístico da AEIS III, de acordo com o Parecer 122/2022 19546624, consiste em:

- Atividade: Subunidade 1 - código 01/ Subunidade 3 - código 07
- Índice de Aproveitamento: Subunidade 1 - código 03/ Subunidade 3 - código 09
- Regime Volumétrico: Subunidade 1 - código 01/ Subunidade 3 - código 17.



Documento assinado eletronicamente por **Selma Rubina Thomaz, Técnico Responsável**, em 04/04/2025, às 16:53, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.procempa.com.br/autenticidade/seipmpa> informando o código verificador **33144487** e o código CRC **ADF64FC1**.



prefeitura de
PORTO ALEGRE

**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE
COORDENAÇÃO DE GEOPROCESSAMENTO E INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS -
DPU/SMAMUS
DESPACHO**

À USIG

À UAIU

Para atualizações necessárias, conforme Despacho CAADHAP-SMAMUS 33144487.



Documento assinado eletronicamente por **Katia Assis da Silveira Pinheiro**, **Coordenador(a)**, em 10/04/2025, às 08:42, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.procempa.com.br/autenticidade/seipmpa> informando o código verificador **33219880** e o código CRC **0C2E2336**.

22.0.000085785-1

33219880v2

**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE
UNIDADE DE SISTEMAS DE INFORMAÇÕES GEOGRÁFICAS - CGIU/DPU/SMAMUS
DESPACHO**

À ESBD/SMAMUS

Para atualizações relacionadas ao PDDUA em razão da criação das Subunidades 25 e 26 da UEU 30 da Macrozona 04, identificadas como AEIS III, conforme solicitação da CAADHAP-SMAMUS no parecer 33144487.



Documento assinado eletronicamente por **Ben-Hur Rafael Deporte Costa**, **Servidor Público**, em 14/04/2025, às 15:28, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.procempa.com.br/autenticidade/seipmpa> informando o código verificador **33277709** e o código CRC **64DE062F**.



**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE
EQUIPE DE SISTEMAS E BANCO DE DADOS - USIG/CGIU/DPU/SMAMUS
DESPACHO**

À CAADHAP-SMAMUS,

Em atenção ao Despacho 33144487, solicitamos complementar as informações do Regime Urbanístico de AEIS III para a Subunidades 25 (próxima à Subunidade 1) e para a Subunidade 26 (próxima à Subunidade 03), na MZ 4, UEU 030, informando a Densidade e o Recuo de Jardim das referidas subunidades.

Após, retornar a esta ESBD para seguimento dos trâmites.

À EGEO-SMAMUS.

Considerando a criação da Subunidades 25 e 26, que "isolaram" parte das áreas das Subunidades 1 e 3, solicitamos a criação das Subunidade 27, com Regime Urbanístico idêntico ao da Subunidade de origem 1, e a criação da Subunidade 28, com Regime Urbanístico idêntico ao da subunidade de origem 3.

Após, encaminhar à UAIU para registro no Banco de Dados - Índice de Resoluções, Leis Decretos e Outros. E, após, retornar a esta ESBD para seguimento da etapa.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **Ana Carolina De Bona Becker**, **Servidor Público**, em 05/05/2025, às 16:47, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.procempa.com.br/autenticidade/seipmpa> informando o código verificador **33544258** e o código CRC **E5D9485D**.



prefeitura de
PORTO ALEGRE

**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE
EQUIPE DE GEOPROCESSAMENTO - USIG/CGIU/DPU/SMAMUS
DESPACHO**

À UAIU/SMAMUS.

Foram criadas as Subunidade 27, com Regime Urbanístico idêntico ao da Subunidade de origem 1, e a Subunidade 28, com Regime Urbanístico idêntico ao da subunidade de origem 3.

Após, encaminhar à **ESBD/SMAMUS** para seguimento da etapa.



Documento assinado eletronicamente por **Ben-Hur Rafael Deporte Costa**, **Técnico Responsável**, em 05/05/2025, às 17:27, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.procempa.com.br/autenticidade/seipmpa> informando o código verificador **33546703** e o código CRC **0E03DE25**.

22.0.000085785-1

33546703v3