PMS
Fls 174
Ass
SMU

PREFEITURA SAQUAREMA
TRABALHO E RESPEITO

ATA DA REUNIÃO DO COMITÊ GESTOR DO PLANO DIRETOR

A Reunião do Comitê gestor do Plano Diretor foi realizada no Plenário da Câmara de Vereadores da Prefeitura Municipal de Saquarema no dia 03/09/2021.

Os participantes foram:

- **Luiz Carlos Lopes** – Representante da Organização Social e Cultural Aimberê (OSCA)
- **Ivoniza de Oliveira** – Representante do Movimento Articulado de Mulheres Amigas de Saquarema (MAMAS)
- **Vania Lucia de Araújo** – Representante da Associação Raízes
- **Henrique Carlos de Oliveira** – Suplente Raízes
- **Ricardo Sanchez** – Representante do Lions Clube de Saquarema
- **José Elias de Azevedo Vignoli**– Representante da Associação de Arquitetos e Engenheiros da Região dos Lagos (ASAERLA)
- **Lucas Lepesteur Giolito** – Representante da Secretaria M. de Meio Ambiente
- **Daniele Luize Dantas Mazzeo** – Representante Sec. M. de Esporte, Lazer e Turismo
- **Manoel Vieira Gomes Junior** – Representante da Secretaria M. de Cultura
- **Claydson Silva de Assis Faria** – Representante da Secretaria M. de Desenvolvimento Social
- **Felipe de Oliveira Araújo** – Representante da Secretaria M. de Urbanismo
- **Sarah Karolyna Serafim Ramalho** – Suplente da Secretaria M. de Urbanismo
- **Mirella Furtado** – Representante da equipe técnica

Fls 175
Ass
SMU

PREFEITURA SAQUAREMA
TRABALHO E RESPEITO

- **Felipe** inicia a reunião às 09:38.
  Concede a palavra ao **Luiz** que pede 1 minuto de silêncio em memória do Dr. Gilvando Aguiar, pessoa atuante no município que participou de diversos conselhos, contribuindo inclusive para a elaboração do Plano Diretor de 2006.
  Após 1 minuto de silêncio, **Felipe** comunica que a ata foi enviada a todos para considerações via grupo de WhatsApp e questiona quanto sua aprovação.
  A ata é aprovada por unanimidade.
  A ata é circulada para coleta de assinaturas.
- **Felipe** comunica que irá ceder a palavra ao Ricardo e em seguida à Vânia para que ambos façam suas considerações sobre o Workshop da Chesi realizado na quinta e sexta da semana anterior.
- **Ricardo** faz breve apresentação sobre os trabalhos e resultados do workshop.
  Comenta sobre os desafios propostos pelo workshop para a administração pública sobretudo na questão de tornar Saquarema uma cidade inteligente.
- **Vania** levanta suas considerações sobre o workshop, elogiando a metodologia que permitiu um grande volume de análises sobre o município em apenas dois dias de trabalho.
  Lembra que enviou suas considerações sobre o workshop no grupo de WhatsApp do comitê. Afirma que o workshop ajudou a pensar sobre a questão rural no município, e em sua análise foi muito proveitosa a participação do Secretário Municipal de Agricultura, Abastecimento e Pesca, e do Agricultor representante das Associação de Produtores Rurais.
  Afirma que gostaria de refletir a questão rural no Plano Diretor, sugere que seja revista essa questão.
  Lembra também da questão da comunicação que foi levantada no Workshop.
- **Felipe** afirma que o workshop foi uma experiência muito edificante e proveitosa. Lembra que a adesão foi muito boa e agradece a presença de todos que participaram.
  Levanta que a questão rural já é contemplada na minuta do Plano Diretor e sobre a questão da comunicação muitas coisas são exigidas por lei,

PMS
Fls 176
Ass
SMU

PREFEITURA SAQUAREMA
TRABALHO E RESPEITO

lembra que o município possui Diário Oficial online, existe o portal da transparência do município. Por vezes a legislação não permite a utilização de uma linguagem tão clara o que dificulta um pouco o acesso da população à informação. Lembra que o site da prefeitura e seus canais oficiais tem atualização diárias com informações à população sobre as ações do poder público.

- **Manoel** menciona que hoje a comunicação está muito diversificada e com isso perde-se um pouco da confiabilidade das informações, lembra que hoje é preciso muito cuidado em relação à checagem de fatos e confiabilidades das fontes.
- **Vania** concorda que há grande disponibilidade de informações no município, mas acha que a população em geral não tem acesso à essas informações. Sente falta de a população saber desses canais.
- **Henrique** concorda com Vânia, lembra que a Petrobrás criou o NEA-BC, traduzindo as ações para uma linguagem mais popular.
- **Felipe** afirma que quando acontecem ações de chamamento público há a intenção dessa publicidade.
- **Ivoniza** lembra que na roda CHESI a comunicação foi um dos quesitos que obteve as menores notas, e que muitas dessas questões que foram abordadas eram sobre a comunicação interna entre as secretarias.
- **Felipe** afirma que a questão da comunicação interna está sendo tratada pela administração pública.
- **Manoel** afirma que acha que esse é um ponto nefrálgico, que os mecanismos existem atualmente e agora há necessidade de criar a cultura interna de a partir desses instrumentos se construir ações interligadas entre as secretarias.
- **Felipe** lembra que a questão da comunicação é construída diariamente.
- **Ricardo** afirma entender as dificuldades, lembra que fez uma analogia com administrações privadas, mas entende que há diferenças significativas sobre a forma como uma administração pública pode operar.
- **Luiz** opina que apesar do aparato tecnológico vê falha na comunicação pois na sua opinião muitas pessoas não sabem como funciona um plano diretor, afirma que essa falha pode se refletir na pesquisa.
- **Felipe** discorda em relação a pesquisa, afirma que a pesquisa atingiu mais de 1% da população economicamente ativa do município.
- **Luiz** afirma que há alguns anos atrás os atos do poder público eram publicados no jornal local, questiona se não há hoje o mesmo interesse.
- **Felipe** afirma que como hoje há muita informação não há a necessidade de tanto engajamento como antes para se informar.

Fls 177
SMU

- **Felipe** retoma a discussão da minuta do Plano Diretor. Lembra que ficaram dois temas em aberto na última reunião
  Retoma a discussão sobre a inclusão da Guarda Ambiental.
- **Vania** lembra que antes desse ponto, chamou a atenção para os artigos 45 e 74 que apresentam o mesmo texto.
- **Felipe** argumenta que é normal haver repetições no texto, não podendo haver omissões.
- **Vania** afirma que não houve repetições para outros itens.
- **Felipe** pede que seja proposta uma outra redação para que seja votada na próxima reunião.
- **Vania** sugere a remoção do artigo 74.
- **Sarah** afirma que o artigo não deve ser excluído, mas sim reescrito, pois está em um capítulo que retoma diversos setores, sua remoção traria prejuízo ao texto.
- **Felipe** sugere que deixe em aberto para ser proposta nova redação na próxima reunião.
  Retoma a discussão do artigo 166 proposto pela Secretaria de Meio Ambiente através de seu representante.
  Foi proposta a seguinte redação:
  CAPÍTULO V
  DA GUARDA AMBIENTAL
  Art. 166 - A Guarda ambiental atuará na proteção do Meio Ambiente, do patrimônio histórico, cultural, ecológico e paisagístico de todo município de Saquarema.
- **Lucas** lembra que é a proposta de inserção da Guarda Ambiental.
- **Sarah** esclarece que a proposta trata na verdade da adição de um novo capítulo.
- **Felipe** afirma não vê a necessidade de um novo capítulo, sugere que o artigo proposto seja por enquanto referido como art. 165-a para evitar confusões com o art. 166 que já existe na minuta até que a equipe técnica reveja o texto da minuta após os trabalhos do Comitê Gestor.
- **Luiz** questiona sobre a possibilidade de inserir no art. 165 a obrigatoriedade da aplicação da Lei 13022/2014, uma vez que o Plano Diretor funciona como um direcionamento das ações da Administração Pública.
- **Felipe** afirma que o cumprimento da lei federal tem que ser dado através de lei específica, não cabendo ao Plano Diretor o detalhamento desta questão.

PMS Fls 178 Ass SMU

PREFEITURA SAQUAREMA
TRABALHO E RESPEITO

Abre votação sobre a proposta do art. 165-a, a ser analisado pela equipe técnica se constituirá um novo capítulo ou se mantém como parte do capítulo anterior.

- Aprovado.

Retoma no artigo 12 a inserção da definição de IPTU verde proposta pela Associação Raízes através de sua representante.

Lê a definição proposta com a seguinte redação:

IPTU verde: consiste na instituição de descontos no valor do IPTU cobrado dos contribuintes que implementem em seus imóveis benfeitorias focadas na utilização sustentável dos recursos naturais, para incentivar práticas sustentáveis nos imóveis prediais.

- **Ivoniza** lembra que também fez proposta no texto.
- **Felipe** esclarece os parâmetros sugeridos por Ivoniza não fazem parte do Plano Diretor, tais parâmetros deverão ser criados na construção da lei que criará o IPTU Verde.
- **Luiz** questiona se o IPTU verde seria apenas para edificações.
- **Felipe** esclarece que a redação fala sobre IPTU predial.
- **Luiz** questiona como seria o incentivo à preservação em uma propriedade onde não há edificações.
- **Felipe** sugere a retirada da palavra predial.

Abre votação para retirada da palavra predial.

- Aprovado.
- **Vania** lembra sobre a questão de hortas.
- **Felipe** afirma que essa questão está inclusa na parte que trata do IPTU progressivo. Lembra que o direito de preempção tem de estar atrelado ao interesse público em determinado área, a questão de hortas já está prevista no texto como uma exceção à casos de imóveis que não cumprem sua função social, não havendo a necessidade de se criar o incentivo, uma vez que o importante nesse caso é que não haja a penalidade.
- **Felipe** lê o texto para consolidação e abre votação.
- Aprovado.
- **Sarah** lembra que a colaboração da Vania também trata sobre a inserção do IPTU Verde no Art. 166.
- **Vania** lembra que como foi inserido nas definições, basta citar o IPTU Verde no art.166
- **Felipe** sugere a inserção de IPTU Verde e Cultural, lembrando do centro histórico onde há edificações de valor histórico e cultural que não estão

PMS
Fls 179
Ass
SMU

protegidas por tombamento, havendo a necessidade de se criar incentivos à preservação.

- **Vania** expressa opinião a favor de manter os termos separados.
- **Manoel** afirma ter visto algo assim e acha interessante, lembra que é preciso criar a definição. Sugere a criação do termo IPTU Sustentável englobando tanto a questão do IPTU Verde quanto o Cultural.
- **Vania** discorda e afirma serem coisas bem distintas.
- **Felipe** lembra que é preciso cautela, pois há limites sobre os incentivos na forma de descontos no IPTU, a criação de dois incentivos distintos que podem se sobrepor pode gerar implicâncias na adoção de apenas um ou outro incentivo, inviabilizando a ideia inicial de incentivo à preservação, tanto ambiental quanto cultural.
- **Vania** opina pela separação dos termos.
- **Manoel** afirma ser possível criar as três definições, criando a definição do IPTU Sustentável que pode agregar os dois incentivos e também outros tipos.
- **Vania** concorda com a conceituação, mas opina que devem permanecer separados.
- **Daniele** lembra que manter os dois incentivos separados pode gerar a sobreposição.
- **Manoel** afirma que o IPTU Verde remete somente à questão ambiental, preferindo o termo Sustentável.
- **Vania** questiona se dessa forma caberia apenas a definição de IPTU Sustentável no art. 12.
- **Sarah** afirma ter pesquisado sobre a questão do IPTU Verde, e que dentro dele há diversas categorias, afirma que o IPTU Sustentável pode funcionar da mesma maneira, cirando categorias para a preservação ambiental, cultural e turística.
- **Vania** afirma que na definição pode então estar inserido o termo IPTU Verde.
- **José Elias** afirma que pode estar englobado, mencionado na forma de "incentivos, tais como IPTU Verde, Cultural e etc...."
- **Vania** questiona se isso implicaria em interferência no projeto de lei do IPTU Verde que está sendo elaborado pela administração atual.
- **Manoel** afirma não haver interferência pois a lei seria citada, dentro do termo IPTU Sustentável.
- **Felipe** afirma não haver problema em citar dentro de IPTU Sustentável.

PMC
Fls 180
Ass
SMU

Abre votação sobre criação do termo IPTU Sustentável a ser definido no art. 12 e inserido no art. 166, com definição a ser elaborada por Manoel para a próxima reunião do comitê.

- Aprovado.
- **Felipe** lembra que isso implicará na criação de um capítulo sobre os instrumentos do IPTU Sustentável.Avança para próximo título e faz breve explanação sobre o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.
- Art. 167 ao art. 171 sem considerações
- Art. 172 - O imposto predial e territorial urbano poderá ter alíquotas progressivas em razão do valor, da localização e do uso do imóvel também como instrumento de indução ao cumprimento de diretrizes constantes desta lei.
- Parágrafo Único - Para fins de aplicação do que trata o caput deste artigo, o Poder Público deverá manter atualizada a Planta Genérica de Valores.
- **Vania** expressa dúvida sobre significado do artigo.
- **Felipe** lê artigo e faz breve explicação para sanar dúvidas.
- Art. 173 ao art. 176 sem considerações
- Art. 177- O Direito de Preempção confere ao Poder Público Municipal a preferência para a aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, no caso deste poder necessitar de áreas para realização de programas e projetos municipais.
- **Vania** afirma não ter clareza sobre o que poderá ser feito com o imóvel.
- **Felipe** esclarece que o direito de preempção só é exercido quando há interesse público.
- **Vania** questiona se é possível a venda ou desapropriação.
- **Felipe** afirma que são coisas diferentes, a desapropriação de um imóvel é feita através de um decreto, quando tal imóvel não é citado em lei própria de direito de preempção. O direito de preempção é exercido sobre área específica de interesse da municipalidade, em lei específica com determinação das áreas em mapa prevendo a ampliação da infraestrutura urbana e demais obras de interesse público.
- **Vania** questiona se a partir do IPTU progressivo, caso haja desapropriação pelo imóvel continuar sem cumprir sua função social, a prefeitura pode vender tal imóvel.
- **Felipe** afirma que pode dar um uso, conceder, permitir o uso ou até mesmo vender.
- Art. 178 - O Poder Público poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares sempre que o Município necessitar de áreas para:

  I- Regularização fundiária;

PMS Fls 181 Ass SMU

PREFEITURA SAQUAREMA
TRABALHO E RESPEITO

II- Promoção de habitação de interesse social;
III-Ordenamento e direcionamento do crescimento urbano;
IV- Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
V- Criação de espaços públicos de lazer ou áreas verdes;
VI- Desenvolvimento de atividades produtivas para geração de trabalho e renda para população;
VII- Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
VIII- Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

- **Luiz** questiona se os incisos V e VII não se refere a mesma coisa.
- **Felipe** afirma que não, pois nem toda área verde pode configurar uma unidade de conservação.
- **Luiz** sugere a inserção de áreas destinadas à educação.
- **Felipe** lembra que já estão contempladas no inciso IV.
- Art. 181 ao art. 185 sem considerações
- Art. 186 - Entende-se como outorga onerosa do direito de construir a faculdade concedida ao proprietário de imóvel, para que este, mediante contrapartida ao Poder Público Municipal, possa construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido para a zona e dentro dos parâmetros determinados na Lei Municipal de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.
- **Henrique** questiona se o artigo se refere a medidas como a mais-valia, ou a impostos cobrados pela marinha.
- **Felipe** esclarece que a mais-valia é uma infração urbanística, na outorga onerosa se pede uma licença.
- **Manoel** lembra que em cidades grandes como Rio de Janeiro e Salvador, essa questão é muito visível pois edificações muito altas no skyline geralmente são ou alterações na legislação ou hotéis construídos através da outorga onerosa.
- **Felipe** afirma que através da outorga onerosa é possível dar um direcionamento para o tipo de investimento que a cidade deseja atrair.
- **Manoel** lembra que se for estabelecida de forma inteligente a outorga onerosa pode gerar altura, e liberar o solo horizontalmente.
- **Felipe** afirma que é preciso ter em mente a taxa de ocupação e que essas questões serão tratadas na revisão do zoneamento, após a aprovação do Plano Diretor.
- **Henrique** questiona se há outras cidades que trabalham com a taxa de ocupação em suas legislações.

Fls 182

PREFEITURA SAQUAREMA
TRABALHO E RESPEITO

- **Felipe** afirma que a maioria das cidades adota a taxa de ocupação em seu zoneamento.
- **José Elias** afirma que via este item com preocupação, mas após a leitura achou bem expandido e cercado pela lei de forma a ser um ponto positivo.
- **Felipe** afirma que é uma ferramenta interessante, sobretudo no que toca ao pagamento que pode ser ao fundo ou em ações que beneficiem o município.
- **José Elias** questiona se pode ser criado um mecanismo que direcione a contrapartida da OODC.
- **Felipe** afirma que sim, e que esse direcionamento acontece no zoneamento.
- **José Elias** afirma se referir a uma forma de avaliar os benefícios da construção.
- **Felipe** afirma que essa questão está englobada no estudo de impacto da vizinhança.
- Art. 187 ao art. 222 sem considerações.
- Art. 223 - O Poder Público, mediante lei específica, deverá promover a melhoria dos assentamentos irregulares com ocupação existente, mediante, onde couber, a execução de sua reurbanização, reforma ou implantação ou melhoria de sua infraestrutura urbana capaz de propiciar moradia digna aos seus moradores, abrangendo sua regularização urbanística, ambiental e fundiária por meio da utilização de instrumentos urbanísticos próprios, tais como:
  I- ...
  II- ...
  III- Direito de Laje;
  IV- ...
- **Vania** questiona o termo Direito de Laje.
- **Felipe** esclarece que se trata do direito a construção em lajes.
- Disposições Finais.
- **Felipe** afirma que a reunião foi proveitosa e foi possível avançar bastante na leitura da minuta, irá parar non art. 224 página 73.
- Comunica que a próxima reunião acontecerá na próxima sexta-feira e que é a última prevista no cronograma.
- **Felipe** encerra a reunião às 12:25.

Assinaturas:

Organização Social e Cultural Aimberê - OSCA:

Luiz Carlos Lopes

Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Saquarema
Secretaria Municipal de Urbanismo

PREFEITURA SAQUAREMA
TRABALHO E RESPEITO

Movimento Articulado de Mulheres Amigas de Saquarema - MAMAS:

Ivoniza de Oliveira _____

PMS
Fls 183
Ass
SMU

Associação Raízes:

Vania Lúcia de Araújo Monte Silva _____

Lions Clube de Saquarema:

Ricardo Sanchez Correia: _____

Associação de Arquitetos e Engenheiros da Região dos Lagos- ASAERLA:

José Elias de Azevedo _____

Secretaria Municipal de Meio Ambiente:

Lucas Lepesteur Giolito _____

Secretaria Municipal de Esporte, Lazer e Turismo:

Daniele Luize Mazzeo _____

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social:

Claydson Silva de Assis Faria _____

Secretaria Municipal de Cultura:

Manoel Vieira Gomes Junior _____

Secretaria Municipal de Urbanismo:

Felipe de Oliveira Araújo _____