

Fis 173
133



ATA DA 2ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE – CONCID

A Reunião do Conselho Municipal da Cidade – **CONCID** foi realizada de forma Online através da plataforma digital do Google Meet no dia 08/12/2022 com início previsto para às 10:00 horas.

Os participantes representantes das instituições Conselheiras foram os abaixo relacionados:

Da Sociedade Civil Organizada:

Associação de Arquitetos e Engenheiros da Região dos Lagos

- Ricardo Sanchez Correia – Membro Titular

Associação Empresarial Turística de Saquarema

- Rodrigo Noronha de Carvalho – Membro Titular

Associação Raízes

- Vania Lucia de Araújo Monte Silva – Membro Titular

Associação de Construtores, Engenheiros de Arquitetos de Saquarema

- Alysson Hassen Dam Mello Bento – Membro Suplente

Movimento Articulado de Mulheres Amigas de Saquarema

- Ivoniza de Oliveira – Membro Titular e Secretária

Do Poder Público Municipal:

Secretaria Municipal de Obras Públicas

- Priscilla Barroso Poubel – Membro Titular

- Anderson Martins dos Santos – Membro Suplente

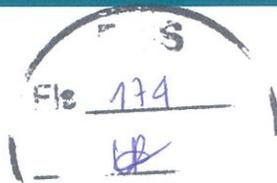
Secretaria Municipal de Administração, Receita e Tributação

- José Eduardo Moreira da Silva – Membro Titular

Procuradoria Geral do Município

- Marcella de Souza Carneiro – Membro Titular

- Ingridy de Freitas Martins – Membro Suplente



Secretaria Municipal de Urbanismo

- Felipe de Oliveira Araújo – Membro Titular e Presidente do Conselho Municipal da Cidade - CONCID

Sarah Karolyna Serafim Ramalho – Membro Suplente e Vice-Presidente do Conselho Municipal da Cidade – CONCID

A sessão foi iniciada pelo Presidente do Conselho, **Felipe Araújo** às 10:08.

O mesmo passa aos conselheiros as definições dos assuntos em pauta para o dia e explica que a reunião será dividida em duas partes, a primeira dará continuidade ao trabalho da Comissão Interna da Lei de Zoneamento, já a segunda parte se referirá a revisão do código de obras e será ministrada pelo convidado Felipe Borel.

Dessa forma, o Presidente solicita que sejam resguardados ao menos 20 (vinte) minutos para tal assunto e finaliza transferindo a direção da reunião para a Vice-Presidente **Sarah Ramalho**.

Sarah prossegue com as formalidades através da leitura do edital de convocação, tendo como pauta do dia a Lei de Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo, o Código de Obras e os assuntos Gerais. Ao finalizar, a mesma passa a palavra para que Ricardo possa dar continuidade às observações da comissão interna da lei de zoneamento e usos do solo.

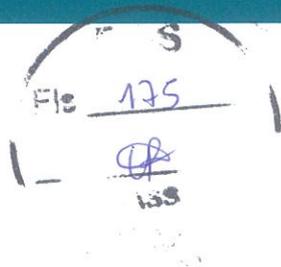
Ricardo inicia apresentando aos conselheiros uma tabela que sintetiza os parâmetros construtivos apresentados anteriormente e apontando as modificações sugeridas de acordo com as áreas.

José Eduardo chega à reunião às 10:19.

Felipe questiona ao Ricardo se os afastamentos necessários aos lotes serão apresentados separadamente em outro documento ou posteriormente na tabela que está sendo apresentada.

Ricardo comunica que tais informações serão apresentadas separadamente, porém, se necessário, é possível consolidá-los em apenas um único documento.

Seguindo com a apresentação, Ricardo levanta a questão da altura recomendada para os pavimentos térreos e pilotis, principalmente para os empreendimentos turísticos. De acordo com o próprio, tal medida deveria ser alterada para 3,70m (três metros e setenta centímetros) de altura.



Sarah questiona se essa recomendação é algo que está sendo proposto pela Comissão.

Ricardo responde que sim e explica que a Comissão está propondo 3,70m (três metros e setenta centímetros) de altura média para tais pavimentos, limitando-a à dimensão máxima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) de altura, de modo que a mesma facilite o escalonamento das edificações.

O mesmo também propõe um pavimento adicional para escalonar em algumas zonas, sobretudo para as zonas com gabarito mais elevado.

Anderson Martins chega à reunião às 10:27.

Sarah solicita que a Comissão Interna encaminhe a planilha apresentada para a Equipe Técnica responsável, a fim de que ela seja avaliada e ajustada, visando uma linguagem de apresentação mais simples para uma melhor leitura e entendimento.

Ricardo afirma que a tabela adicional é apenas para fins de ilustração sobre como a Comissão chegou aos parâmetros apresentados.

Anderson ressalta que essa foi uma sugestão feita por ele, e que seria apenas para simplificar a explicação para o CONCID.

Felipe sugere que na parte referente aos conceitos da Lei seja adicionada a definição de edifício escalonado e para que na parte referente aos parâmetros construtivos seja incluída uma observação adicional especial para essa tipologia, a fim de não os confundir com os demais parâmetros.

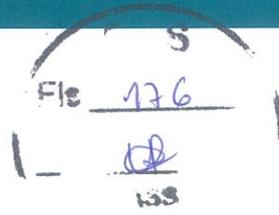
O próprio recomenda ainda, que a coluna detentora das informações de Outorga seja mantida na tabela, para que a apresentação dos dados referentes ao assunto não fique confusos.

Ricardo afirma que a questão é trabalhar com a altura máxima, e que se o profissional quiser construir sem escalonar estará na lei.

Anderson sugere que os parâmetros para Outorga sejam criados junto com a legislação específica dos parâmetros construtivos.

Felipe enfatiza que se trata de um direito especial e que o assunto pode ser citado nesse momento, mas que deverá ser regido por legislação própria.

Ricardo retoma a apresentação e propõe a outorga de um pavimento adicional para a tipologia residencial na área do bairro do Gravatá que circunda o Campo de Aviação.



Felipe informa que considera pouco e que não compensaria uma outorga de apenas um pavimento.

Ricardo segue a apresentação falando sobre os bairros do Boqueirão e Barra Nova e propondo para as áreas os parâmetros de um pavimento térreo, dois pavimentos superiores e cobertura equivalente a 50% (cinquenta por cento) da área total do pavimento.

Felipe explica que o intuito inicial era frear um pouco o crescimento dessa área em relação a legislação atual para que tal crescimento seja direcionado para áreas específicas, visando a obtenção e um controle adequado das questões de infraestruturas necessárias.

Anderson enfatiza que na legislação atual os pavimentos elevados ocorrem apenas nos eixos, já as demais quadras possuem o potencial construtivo de apenas dois pavimentos.

Sarah concorda com o Anderson e acrescenta que, no caso, estaríamos subindo de dois para três pavimentos.

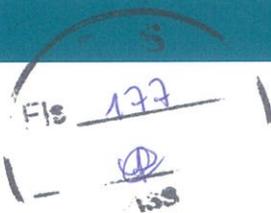
Anderson questiona o fato de que mesmo após dez anos da legislação atual o gabarito elevado dos eixos não funcionou, será que elevar os demais de dois para três pavimentos irá funcionar? O problema não estaria nos eixos.

Ricardo afirma que em regiões consolidadas se não houver a oferta de um perfil mais atrativo pela legislação nunca haverá a renovação da área, e a proposta de um pavimento adicional no boqueirão era com esse intuito.

Felipe questiona se há realmente a intenção de que toda a cidade se reconstrua com prédios? A partir do momento em que se atribui valor a áreas onde a possibilidade edilícia é pequena se gera uma especulação que pode ser nociva aos imóveis locais, impedindo sua renovação e manutenção. Criar opções de crescimento vertical não é a única forma de se revitalizar um bairro ou localização. O próprio cita a criação de polos e fomentação de atividades específicas e afirma que nas quadras em questão será preciso permitir a ocupação de quase 100% (cem por cento) do lote.

Ricardo afirma que lembrou dessa questão quando tratou os aspectos do bairro do Centro.

Felipe afirma que só de se limpar a área já apareceram novas intenções de uso.



Ricardo retoma a apresentação mostrando os eixos (Vila, Boqueirão e Barra Nova) e lembra do ponto levantado pelo Anderson, propondo a redução de um pavimento nesses eixos.

Anderson afirma acha que deve se reduzir um pavimento para que não se volte a questão da legislação anterior que era muito permissiva e não se concretizou na paisagem.

Felipe explica que se deve ter mais cuidado a medida que o eixo se aproxima da igreja e que nos demais locais dos eixos já existem edifícios com o gabarito elevado.

Anderson enfatiza que por essa razão é necessário fazer a integração dos eixos com as demais áreas e por isso a sugestão da redução. Segundo ele, talvez seja melhor elevar o gabarito nas centralidades dos eixos e reduzi-los nas extremidades para gerar integração.

Sarah questiona se seriam quatro pavimentos mais o pavimento da cobertura.

Anderson afirma que não, seria a redução desse gabarito.

Felipe afirma que há uma obrigação que pode gerar mais demanda, que é a redução da taxa de ocupação, e lembra que não é desejável reduzir os gabaritos muito próximos a igreja e ao centro.

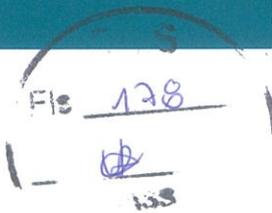
Anderson afirma que sua preocupação é que uma vez que o miolo da zona seria aumentado para três pavimentos, seria um salto muito grande para o eixo com cinco pavimentos e pensa que deveria ser mantido no máximo quatro pavimentos para que se possa integrar as centralidades dos eixos com o resto, assim como em Jacomé.

Felipe levanta preocupação com as áreas ambientais e o sítio arqueológico em Jacomé.

Anderson afirma que deveria baixar o gabarito dos eixos na zona do boqueirão e barra nova, para integrar com o resto do bairro.

Ricardo segue a apresentação propondo a redução de um pavimento no gabarito para Porto da Roça I e Porto da Roça II, sendo este equivalente a quatro pavimentos mais uma cobertura, o mesmo também propõe que os parâmetros do Porto Novo sejam igualados aos de Porto da Roça.

Felipe diz que a preocupação com os parâmetros do Porto Novo é para que os edifícios a serem construídos não roubem a cena da paisagem histórica e natural, atrapalhando a visada da Igreja e da integração do eixo do Porto Novo



com o da Av. Oceânica. Ele pede atenção ao porto novo pois não há a intenção de se adensar perto da ponte e do morro da cruz.

Anderson concorda que há a necessidade de se reduzir o gabarito no porto novo, afirma que o prédio que está atualmente sendo construído não atrapalhará, mas concorda que se deve reduzir para que não haja muitos prédios.

Sarah sugere manter os parâmetros do Porto Novo igual aos parâmetros da avenida Oceânica, três pavimentos mais um pavimento de cobertura.

Ricardo segue a apresentação propondo a criação e a inclusão dos eixos turísticos da lagoa localizando-os na rua Barão de Saquarema, com os parâmetros de dois pavimentos mais uma cobertura, e na rua Visconde de Baependi, com os parâmetros de três pavimentos mais uma cobertura.

Anderson afirma que a Barão de Saquarema começa na colônia de pescadores e cria uma pequena quadra no seu final, local onde sugere que seja no máximo de três pavimentos. Já na rua atrás, próximas ao campo ele propõe quatro pavimentos, o que aumentaria a possibilidade de integração com a quadra da frente.

Felipe afirma ser uma proposta interessante, mas lembra que há a necessidade de estudar a área e as questões fundiárias para saber se de fato é uma proposta que pode se concretizar.

Anderson afirma que não seria a intenção criar uma lâmina próxima a lagoa com cinco pavimentos.

Felipe questiona se não seria interessante permitir cinco pavimentos para usos especiais.

Anderson acha que pelo tamanho das quadras não é uma possibilidade interessante, pois são quadras pequenas com lotes também de tamanho pequeno.

Felipe questiona se fizemos condições especiais para uso turístico na rua Salgado Filho ou se foi apenas na Vilamar.

Sarah afirma que só na Vilamar.

Ricardo sugere a criação de colunas especiais para o turismo e segue a apresentação propondo três pavimentos a mais para empreendimentos gerais



no eixo da Vilamar, aumentando seu coeficiente de aproveitamento para 1,8, com altura máxima não sendo passiva de Outorga.

Felipe sugere deixar o coeficiente especial para outro momento da discussão.

Ricardo propõe a criação de três novos eixos de acesso à praia, sendo o primeiro o mais alto localizado na Vilamar. O segundo seria um pouco menor, com parâmetros de cinco pavimentos mais cobertura de 50%, abrangendo as ruas Garças e Tainhas e o terceiro eixo seria o da Avenida Oceânica com quatro pavimentos.

Felipe aponta a possível perda da paisagem existente e das características do bairro, de modo que ele deixaria o gabarito no máximo com o que já há na Oceânica, não criando um gabarito intermediário na mesma.

Anderson concorda com Felipe e sugere o crescimento do gabarito conforme ele avança em direção a Vilamar, trabalhando da Oceânica até a Tatuís com quatro pavimentos e da Tatuís até a Vilamar com cinco ou seis pavimentos.

Felipe sugere uma pausa no assunto propondo que a equipe técnica faça um levantamento volumétrico visual para que a área possa ser trabalhada com cautela.

Vânia questiona se essas modificações já estão sendo votadas e lembra que ficou acordado na reunião passada que seria distribuída um quadro comparativo com o que foi proposto na minuta e o que a comissão está propondo, assim como o que a lei atual diz.

Sarah informa que não e que os conselheiros terão um tempo hábil para realizar a análise antes da votação, uma vez que a Comissão irá disponibilizar a planilha comparativa apresentada.

Felipe complementa informando que haverá um relatório fornecido pela Comissão, e propõe que após a entrega do relatório haja um tempo hábil de 15 dias para que os demais membros possam ler e avaliar. Diante disso, eles deverão sugerir emendas até cinco dias antes da data em que o relatório será consolidado através de votação.

Ricardo afirma que a intenção é apresentar o relatório na próxima reunião ordinária.

Felipe segue passando a palavra para que o convidado Felipe Borel possa falar sobre a revisão do Código de Obras e Edificações.

Felipe Borel inicia a apresentação afirmando que o Código de Obras e Edificações é uma ferramenta auxiliar que atuará junto com o Plano Diretor. Ele



também apresenta um organograma que ilustra como foi feita a elaboração e criação do texto base para revisão do Código de Obras, tendo como base o código vigente e apoiando-se em materiais de outras legislações, de modo que não haja empecilho na transição das Leis.

Dentro do texto base formou-se então 6 (seis) títulos principais, sendo eles:

Título I – Tratando das disposições preliminares e abordando todos os conceitos e nomenclaturas utilizadas no texto.

Título II – Tratando do caminho administrativo dos processos tanto de licenciamento e legalização de obras quanto das suas partes correlatas, informando como ocorrem e as características de cada etapa dos processos e dos documentos emitidos.

Título III – Tratando das edificações, buscando a normatização do que se pretende conforme seus usos, promovendo uma integração entre o Código de Obras e a Lei de Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo. Além de possuir capítulos específicos que buscam abordar normas técnicas construtivas e de diversos tipos de instalações (hidrossanitária, elétrica, incêndio etc).

Título IV – Tratando das obras e abordando as tipificações bem como as formas de conduzi-las, avaliá-las e demoli-las.

Título V – Tratando sobre os procedimentos de controle Urbanístico e Fundiário, estabelecendo os desencadeamentos dos processos de fiscalização e mapeando quais seriam as penalizações aplicáveis.

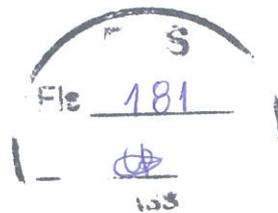
Título VI – Tratando das disposições finais e transitórias, com anexos ao final da documentação.

De acordo com **Borel**, o intuito é que não haja brechas na Lei e de que nas próximas reuniões do CONCID o material já seja divulgado para discussões.

Felipe Araújo afirma que o Código de Obras é uma legislação técnica, diferente da Lei de Zoneamento que possui índices mais subjetivos. De modo que dispõe sobre normas e relações ligadas aos profissionais e aos procedimentos dentro da Secretaria de Urbanismo.

O mesmo propõe que, após finalizada a minuta, o texto base do Código de Obras seja disponibilizado tanto para os conselheiros quanto para a população e colocado em quarentena para que seja lido e avaliado. Findado o prazo as considerações e a votação deverão ser feitas em reunião única, uma vez que o código não muda a cidade e sim a construção das tipologias. Ficando assim dispensada a criação de uma Comissão Interna para tal.

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like 'Borel', 'Felipe Araújo', and others.]



Felipe Araújo Abre votação.

Aprovado por unanimidade.

Sarah dá início a pauta dos assuntos gerais.

A mesma informa que em relação ao suplente da Raízes, já foi encaminhado para a prefeita a indicação de uma nova suplente. E afirma que a Associação de Construtores, Engenheiros e Arquitetos de Saquarema também apresentou uma

carta solicitando a substituição de seu representante suplente, abre a palavra para o Alysson.

Alysson afirma que por motivos profissionais não está conseguindo dar toda a atenção que o Conselho merece e que por esse motivo a Associação está indicando um novo nome para a vaga de suplente.

Felipe afirma que é discricionário da prefeita a aceitação ou não do nome do suplente, mas que a Associação de Construtores, Engenheiros e Arquitetos de Saquarema continua com sua representação intacta pois ainda há o membro titular.

Vania questiona sobre a possibilidade e a data da próxima reunião.

Ricardo afirma que haveria uma reunião na semana do dia 19 (dezenove) de dezembro.

Vania pede que se coloque no grupo uma data para que todos possam se preparar.

Sarah propõe uma reunião para o dia 20 (vinte) de dezembro (terça feira).

Ivoniza informa não poderá participar.

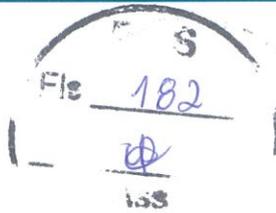
Sarah lembra que por essa razão há o membro suplente e que este pode participar no lugar da Ivoniza.

Ninguém mais se opõe a data

Felipe afirma que irá estudar uma assinatura digital para não haver a necessidade de colher assinaturas de ata no local. Contudo será algo posto em prática apenas no próximo ano. Ele agradece a participação de todos e sugere que a próxima reunião seja de forma presencial para que haja uma confraternização dos membros do conselho.

Ivoniza informa que como secretária do conselho, gostaria de participar e sugere a data de 21 (vinte e um) de dezembro para tal.

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



**PREFEITURA
SAQUAREMA**
TRABALHO E RESPEITO

Aprovado por unanimidade

A reunião é encerrada às 12:02h (doze horas e dois minutos).

[A large, stylized signature in blue ink, possibly reading 'Aprovado' or similar, spans across the middle of the page.]

[A vertical column of approximately ten handwritten signatures in blue ink, located on the right side of the page.]



Assinaturas da 5ª Ata do CONCID

Associação de Arquitetos e Engenheiros da Região dos Lagos

Ricardo Sanchez Correia _____

Associação Empresarial Turística de Saquarema

- Rodrigo Noronha de Carvalho _____

Associação Raízes

- Vania Lucia de Araújo Monte Silva _____

Associação de Construtores, Engenheiros de Arquitetos de Saquarema

- Alysson Hassen Dam Mello Bento _____

Movimento Articulado de Mulheres Amigas de Saquarema

- Ivoniza de Oliveira _____

Do Poder Público Municipal

Secretaria Municipal de Obras Públicas

- Priscilla Barroso Poubel _____

- Anderson Martins dos Santos _____

Secretaria Municipal de Administração, Receita e Tributação

- José Eduardo Moreira da Silva _____

Procuradoria Geral do Município

- Marcella de Souza Carneiro _____

- Ingridy de Freitas Martins _____

Secretaria Municipal de Urbanismo

- Felipe de Oliveira Araújo _____

- Sarah Karolyna Serafim Ramalho _____