



## ATA DA 15ª REUNIÃO DO CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE – CONCID

A Reunião do Conselho Municipal da Cidade – **CONCID** foi realizada no Plenário da Câmara de Vereadores da Prefeitura Municipal de Saquarema no dia 09/11/2023 com início previsto para às 14:30 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 e Turística de Saquarema**

- Rodrigo Noronha de Carvalho – Membro Titular

#### **Associação Raízes**

- Vania Lucia de Araújo Monte Silva – Membro Titular

### Do Poder Público Municipal:

#### **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



A sessão foi iniciada pelo Presidente do CONCID, **Felipe Araújo** às 14:55 com a leitura do Edital de Convocação para a Reunião Ordinária com a Pauta do dia.

**Felipe** inicia justificando a ausência da conselheira representante do Movimento Articulado de Mulheres Amigas de Saquarema e secretária do CONCID, Ivoniza de Oliveira.

Partindo para os assuntos em pauta, o primeiro tema a ser abordado é a revisão da Lei de Parcelamento do Solo.

**Felipe** informa que foram realizadas mais algumas alterações no texto da Lei pela Comissão Interna, juntamente com a equipe técnica da Secretaria de Urbanismo.

Tais modificações foram reorganizadas em um relatório final e serão apresentadas ao Conselho pelo membro Ricardo Sanchez, de modo que, os demais membros poderão realizar seus comentários e ressalvas e o texto final, já com tais observações possa ser votado ainda na presente reunião.

**Felipe** passa a palavra ao Ricardo.

**Ricardo** inicia agradecendo a todos pela compreensão de sua ausência na última reunião e explicando como foram as reuniões de trabalho entre a equipe técnica do Urbanismo e a Comissão Interna do CONCID.

Ele aponta a Lei de Parcelamento do Solo como a consolidação de todo o trabalho realizado pelo CONCID ao longo do último ano e questiona a respeito dos próximos trabalhos.

**Felipe** afirma que ainda há o Plano Municipal de Regularização Fundiária e o Plano Local de Habitação de Interesse Social.

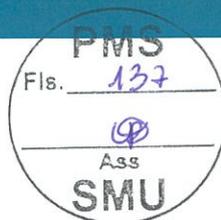
**Ricardo** pontua aos demais conselheiros que o Plano de Regularização Fundiária tem como base a Legislação Federal e que, por essa razão, ele não terá a mesma metodologia de debate das últimas legislações municipais.

**Felipe** explica que, de acordo com a Lei Federal, a REURB poderia ter sido criada com base em um decreto, mas que, para unificar e simplificar a localização e a leitura das informações, optou-se pela criação da Lei do Plano de Reg. Fundiária e a colocação do tema dentro da Lei.

Retomando a Lei de Parcelamento do Solo, **Felipe** explica a dinâmica a ser adotada e informa que serão abordadas apenas as alterações feitas.

**Danilo** explica que, em relação ao texto, as alterações demarcadas a serem abordadas são referentes apenas a última versão disponibilizada.

**Ricardo** inicia a apresentação das alterações.



**Art. 9, inciso I – Rafael** explica que a alteração foi apenas para igualar o texto ao da Legislação Federal.

**Art. 19, parágrafo 3º - Felipe** explica que as rotatórias não serão consideradas como áreas institucionais em decorrer do seu tamanho, pois, se muito grandes, seu uso já poderia ser considerado como praça.

**Art. 21** – Foi incluído os requisitos de infraestrutura mínima a ser implementado pelo incorporador do empreendimento.

**Art. 24, inciso III – Ricardo** explica que dentro do Plano de Mobilidade estão sendo debatidos dois pontos sendo o primeiro a arborização das vias e o segundo a dimensão das quadras. Segundo ele, o intuito é o de melhorar a caminhabilidade e que, por essa razão o tamanho de quadra no artigo foi reduzido de 360m (trezentos e sessenta metros) para 240m (duzentos e quarenta metros).

**Felipe** explica que esse é um fator que também precisará contar com a análise urbanística pois, nem todas as situações se enquadrarão no valor fixado.

**Art. 28, inciso I, Art. 29, inciso I e Art. 29, parágrafo 5º** – Apenas definiu-se as porcentagens de áreas verdes e áreas institucionais a serem doadas ao Poder Público e instituiu-se o direito de a Municipalidade definir parte das áreas institucionais como Lotes Públicos.

**Rafael** explica que o intuito de definir parte da área como Lote Público é fazer com que a área em questão não seja afetada por um uso específico, cabendo ao Município definir posteriormente qual equipamento público melhor se adéqua às necessidades do local.

**Art. 34** – Pensando na necessidade da análise técnica urbanística para melhor definir a hierarquização viária necessária para cada tipo de loteamento, condomínio etc, foi implementado o artigo em questão. O intuito foi fazer com que junto de tais equipamentos sejam criadas as quantidades e as tipologias viárias adequadas para a sua localidade.

**Art. 43 – Ricardo** explica que o intuito de criar tal artigo foi fazer com que se tenha, para os loteamentos em etapas, um cronograma mais próximo da realidade de implantação. Dessa forma, ao invés de pré-definir os prazos, o requerente deverá apresentar junto com os documentos necessários à aprovação do projeto um cronograma para análise.

**Art. 66** – O valor da área foi alterado para 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) pois entendeu-se que, para tal empreendimento, a área anteriormente dimensionada (10.000m<sup>2</sup> - dez mil metros quadrados) era muito pequena.



**Art. 70, inciso II** – Para que não houvesse uma sequência de parâmetros muito próximos ou similares, ao invés de utilizar o Zoneamento como base, escolheu-se definir os Requisitos Urbanísticos para Loteamentos de acordo com as Macrozonas.

**Art. 71, inciso III** – Correção ortográfica.

**Art. 74** – Correção de referência.

**Art. 102, parágrafo 1º, parágrafo 2º e parágrafo 3º** – **Ricardo** explica que haviam dúvidas a respeito do prazo do alvará, principalmente para os loteamentos em etapas, por essa razão foi alterado o prazo e a quantidade de renovações possíveis para tal modalidade.

**Rafael** explica que o intuito principal do artigo é limitar o prazo para a implantação de loteamentos aprovados não iniciados.

**Anexo 01 – Requisitos Urbanísticos para Loteamento** – Foram criadas e definidas as dimensões mínimas de lote para cada Macrozona do Município.

**Felipe** explica que nas áreas de expansão urbana se faz necessário ter lotes maiores, mas que nos núcleos urbanos já consolidados os lotes, por sua vez, precisam ser menores, ao mesmo tempo que, em determinados locais, legislações próprias como a do INCRA e da APA precisam ser respeitadas. Dessa forma, o intuito na elaboração da tabela foi justamente trazer unificar e alinhar tais parâmetros.

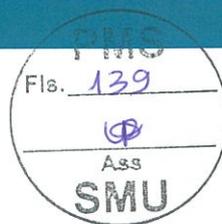
**Ricardo** enfatiza que visando a necessidade de novas modalidades, os Loteamentos de Interesse Social e os Condomínios de Lotes também obtiveram parâmetros diferenciados.

Percorrendo brevemente os demais anexos, **Felipe** pontua que a tabela de ocorrências passivas de medidas e sanções administrativas foi performada visando estabelecer parâmetros fixos para as avaliações, para os acordos e demais possibilidades de ajustamento de conduta que podem vir a ocorrer.

Findadas as pontuações das alterações **Felipe** abre para a discussão e debate. Não havendo manifestação, ele passa a palavra aos conselheiros para votação da redação final do relatório já com as considerações apresentadas.

**Aprovado por unanimidade.**

Passando à segunda pauta do dia, **Felipe** explica que na reunião anterior já havia sido passado aos conselheiros um panorama geral do que é a Lei do Plano Municipal de Regularização Fundiária e de como seria a sua estruturação e em tópicos, ao mesmo tempo que reitera a disponibilização prévia do seu texto base por meio digital.



Ele pergunta se houve tempo hábil dos conselheiros elaborarem as suas considerações e se os mesmos se sentem aptos a realizar a votação de aprovação do texto final já com as emendas e considerações apresentadas na reunião em questão.

**Felipe** abre para debate.

**Ricardo** pergunta se há algum ponto na Lei que a equipe técnica gostaria de ressaltar.

**Felipe** explica que por ser uma lei mais genérica, voltada para a Legislação Federal, o seu conteúdo foi bastante trabalhado e revisado pela equipe técnica da Secretaria de Urbanismo.

Visando melhorar o entendimento dos membros presentes em relação ao texto base da Lei, **Rafael** reapresenta a estruturação em tópicos do Plano de Regularização Fundiária pontuando as particularidades de cada tópico e suas referências à Legislação Federal.

**Felipe** explica a importância do Plano de Regularização Fundiária para o Município, ressaltando a existência dos marcos temporais necessários e obrigatórios para que os lotes se enquadrem na Regularização.

Ele aproveita para destacar que a regularização fundiária garante ao proprietário a titularidade sobre o seu imóvel, levando a cidade a um nível um pouco melhor de formalidade, no entanto, tal Lei rege apenas sobre o lote, não garantindo a regularização da construção.

**Ricardo** afirma seu entusiasmo como morador de Saquarema em virtude dos benefícios que a Lei do Plano Municipal de Regularização Fundiária trará ao Município. O mesmo sugere que, após a aprovação da Lei pelo Poder Legislativo, seja criada a "Sala da Regularização" para informar, orientar e auxiliar a população perante o tema.

**Felipe** concorda com a importância da disseminação das informações no processo de aplicação da Lei e se coloca à disposição das Associações para participar de palestras, fóruns e debates públicos a respeito do tema.

**Vânia** aborda os conceitos presentes no texto base da lei e questiona o que seria a cota máxima maximorum e quais seriam as grandes cheias as quais elas se referem.

**Rafael** explica que tal conceito é utilizado quando se faz referência aos imóveis que necessitarão de licenciamento ambiental por se localizar no entorno de reservatórios artificiais de água para geração de energia ou abastecimento público, dentre outros.



**Vania** sugere a substituição do termo “grandes cheias” por uma palavra ou expressão que facilite o entendimento do leitor.

**Rafael** concorda e afirma que será incluída a palavra “inundações” ao conceito.

**Felipe** pergunta há mais alguma consideração, não havendo pronunciamento ele pergunta se os conselheiros se sentem prudente e aptos e a votarem a redação do Plano Municipal de Regularização Fundiária.

Estando todos de acordo, **Felipe** abre para a votação.

### **Aprovado pelos membros presentes.**

Findado o assunto, **Felipe** passa para a terceira pauta do dia, o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), passando a palavra ao Rafael.

**Rafael** inicia deixando claro que essa análise do PLHIS consiste em uma revisão do PLHIS anterior.

**Felipe** ressalta que o Plano anterior é bastante confuso e que ainda existiam defasagens em suas informações.

**Rafael** ressalta que uma dessas defasagens era a própria definição das Áreas de Especial Interesse Social (AEIS), que eram citadas, mas que não foram criadas pelo Plano anterior.

Ele segue ressaltando que o Plano Local de Habitação de Interesse Social trará benefícios não apenas para a produção de moradias, mas para diversas linhas de atuação dentro do Município.

Seguindo com a apresentação, o **Rafael** explica a atuação dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) dentro do PLHIS e quais são as Leis Municipais e Federais que estão regendo todo o trabalho de sua elaboração.

**Felipe** chama a atenção para a Lei 1062 de 2010 que cria o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social bem como o seu Conselho Gestor, mas que, devido à falta de recursos, só começou a ser operacionalizado recentemente.

Retomando a apresentação, **Rafael** aponta as AEIS demarcadas no Plano Diretor que serão trabalhadas com um olhar específico pelo PLHIS.

**Felipe** explica que as Áreas de Especial Interesse Social do Plano Diretor surgiram com base em um levantamento feito pelo IBGE em 2010 e que, com os novos dados de 2022, essas áreas foram revisitadas e atualizadas.

**Rafael** explica como o Plano será trabalhado, como será a geração do seu Projeto de Lei, a metodologia a ser adotada na elaboração da revisão.



Dentre as linhas de atuação do PLHIS temos a Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS).

**Felipe** explica a importância dessa ferramenta para o Município e a justiça social e arquitetônica que essa modalidade trará à população de baixa renda, seja ela feita através de contratação/licitação ou em parceria com associações, universidades, entre outros.

**Ricardo** pergunta sobre o a Lei de Melhoria Habitacional.

**Felipe** explica que essa foi uma Lei criada em caráter emergencial devido às necessidades da população e cita como exemplo os casos das moradias em que não há sanitários, moradias sem acessibilidade onde residem pessoas com deficiência e os casos das moradias afetadas pelas fortes chuvas nos períodos anteriores.

Ele afirma que essa é uma Lei que, mesmo já estando criada, será completamente absorvida e aplicada dentro do PLHIS.

**Rafael** segue apontando as etapas e produtos a serem entregues até a composição do Projeto de Lei e a votação do produto final, o PLHIS.

**Felipe** ressalta a importância dos resultados das pesquisas realizadas pela Ágora, resultados estes que serão entregues em breve, e que contribuirão significativamente na conclusão da etapa de diagnóstico e nos prosseguimentos dos trabalhos a serem realizados.

Ele informa que após findadas essas etapas, o produto final será disponibilizado para consulta e, em parceria com o CONCID, analisado e votado. O intuito será ter uma abordagem mais dinâmica e eficiente.

**Rafael** dá prosseguimento explicando as linhas programáticas e os programas a serem abordadas em cada uma delas.

Dentro das linhas programáticas em questão temos a linha habitacional onde encontra-se, dentre outros, o programa Habita Saquá.

Tal programa está sendo montado de acordo com as necessidades encontradas na etapa de diagnóstico do PLHIS e tem por objetivo reunir os projetos e abordar as ações necessárias para a sua execução.

São 7 (sete) os projetos e ações propostas pelo Habita Saquá, sendo eles: a construção de novas unidades habitacionais, a inovação tecnológica e a sustentabilidade, as linhas de crédito subsidiadas, o trabalho técnico social, a Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social, a requalificação de imóveis em moradia nos centros urbanos e o sistema de informações sobre as necessidades habitacionais.



**Rafael** conclui sua apresentação abordando e explicando um pouco melhor o que consiste cada um dos sete projetos e ações propostas pelo programa e em seguida devolve a palavra ao Presidente do Conselho.

**Felipe** pede para que seja apresentado como é a técnica de demarcação de áreas sensíveis edificadas. Tais áreas estão sendo utilizadas pelo grupo de trabalho do setor de habitação como base para a realização das pesquisas em campo. A técnica consiste em utilizar os levantamentos aerofotogramétricos realizados com o drone para demarcar cada residência e atrelar um número específico para cada moradia, facilitando sua localização e aumentando a precisão das informações coletadas.

Findada a apresentação, **Felipe** abre para as considerações finais. Não havendo manifestação o Presidente passa então aos assuntos gerais.

**Ricardo** pergunta a respeito do Fórum UNICIDADES.

**Felipe** explica que, enquanto Secretário Municipal de Urbanismo, ele participa de uma Rede de Desenvolvimento Urbano Sustentável que é suportada pelo WRI Brasil e que dá subsídio à Frente Nacional dos Prefeitos. Tal frente possui uma cadeira pleiteada dentro do Conselho das Cidades do Ministério das Cidades e promove reuniões de articulação entre secretários, secretárias e gestores municipais de todo o Brasil.

Essas reuniões acontecem uma vez por ano, no dia do urbanismo, através do Fórum UNICIDADES e visa para discutir os assuntos e prestar informações técnicas sobre os temas que estão em pauta no momento.

Após citar alguns exemplos de debates e temas abordados no Fórum UNICIDADES com resultado diretos na Política Pública Nacional, **Felipe** abre para os demais assuntos.

Nada mais havendo a ser tratado, a reunião encerrou-se às 16:48h.

Felipe de O. Araújo  
Secretário Mun. de Urbanismo  
Mat. 960603-1



### Assinaturas da 15ª Ata do CONCID

#### Da Sociedade Civil Organizada:

Associação de Arquitetos e Engenheiros da Região dos Lagos

**Ricardo Sanchez Correia** \_\_\_\_\_

Associação Empresarial e Turística de Saquarema

**Rodrigo Noronha de Carvalho** \_\_\_\_\_

*ausente no ato de assinatura*

Associação Raízes

**Vânia Lucia de Araújo Monte Silva** \_\_\_\_\_

*Vânia L. A. Monte*

#### Do Poder Público Municipal:

Secretaria Municipal de Administração, Receita e Tributação

**José Eduardo Moreira da Silva** \_\_\_\_\_

Procuradoria Geral do Município

**Marcella de Souza Carneiro** \_\_\_\_\_

*Marcella de Souza Carneiro*

**Ingridy de Freitas Martins** \_\_\_\_\_

*Ingridy de Freitas Martins*

Secretaria Municipal de Urbanismo

**Felipe de Oliveira Araújo** \_\_\_\_\_

*Felipe de Oliveira Araújo*

*Felipe de O. Araújo*  
Secretário Mun. de Urbanismo  
Mat. 960603-1