

## ATA DA 18ª 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 16/04/2024 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

- Reginaldo de Abreu Rodrigues – Membro Suplente 

#### **Associação Raízes**

- Vania Lucia de Araújo Monte Silva – Membro Titular

#### **Associação de Construtores, Engenheiros e Arquitetos de Saquarema**

- Gustavo Monteiro Coutinho – Membro Titular

#### **Movimento Articulado de Mulheres Amigas de Saquarema – MAMAS**

- Ivoniza de Oliveira – Membro Titular e Secretária do Conselho Municipal da Cidade – CONCID 

### Do Poder Público Municipal:

#### **Secretaria Municipal de Meio Ambiente**

- Paulo César Ivo Ferreira – Membro Titular 

#### **Procuradoria Geral do Município**

- Marcella de Souza Carneiro Kunsch – 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 

- Rafael dos Santos Trindade – Membro Suplente e Vice-Presidente do Conselho Municipal da Cidade – CONCID 

A sessão foi iniciada pelo Presidente do CONCID, **Felipe Araújo** às 14:50h informando que essa é a segunda reunião de 2024 e justificando que não foi possível realizar tal reunião na segunda quinta-feira do mês devido a indisponibilidade de horários perante a Câmara de Vereadores.

Ele dá prosseguimento com a leitura do Edital de Convocação para a Reunião Ordinária com a os assuntos do dia. Sendo a ordem de apresentação estabelecida:

- 1- Reanálise e votação da minuta do Plano Municipal de Regularização Fundiária;
- 2- Reanálise e votação da minuta da Lei de Parcelamento do Solo;
- 3- Conferência Municipal da Cidade: definição da Comissão Organizadora;
- 4- Assuntos Gerais.

**Felipe** solicita que, de modo a organizar os assuntos gerais, os Conselheiros encaminhem à mesa uma síntese dos assuntos a serem discutidos para que estes tenham a sua pertinência avaliada antes de ser posto em pauta.

**Ivoniza** informa que precisará ausentar-se antes do término da reunião por motivos médicos e antecipa a sua manifestação de interesse em participar da Comissão Organizadora da Conferência Municipal da Cidade.

Introduzindo a primeira pauta do dia, **Felipe** explica que após os membros da Secretaria de Urbanismo participarem do Curso sobre Regularização Fundiária em São Paulo, viu-se a necessidade de realizar alterações pontuais na minuta do Plano Municipal de Regularização Fundiária, a fim de remover redundâncias e evitar interpretações incoerentes a respeito do texto da Lei.

As alterações realizadas na minuta do Plano foram:

**Art. 12 – §2º** – Inverteu-se a ordem dos termos REURB-S e REURB-E readequando-os ao sentido do texto e equiparando à redação da Lei Federal.

**Art. 16** – Alterou-se a base de elaboração do laudo a ser apresentado pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis. O termo que anteriormente dizia “a partir da média de preço de mercado” foi substituído por “elaborado com base em técnica de valor de mercado adequada”.

**Art. 16 – §2º** – Remoção do parágrafo segundo, devido a ineficácia da emissão do laudo de avaliação com base na metragem quadrada dos imóveis.

**Ricardo** questiona se as avaliações e alterações propostas no art. 16 foram feitas por parte da Prefeitura.

**Felipe** afirma que sim e explica que toda avaliação deverá ser sempre chancelada pela Prefeitura e que, ao remover o §2º, além de equiparar o texto ao da Lei Federal, também é removida a subjetividade gerada sobre a base de valores para elaboração dos laudos de avaliação.

**Art. 38 – §1º** – O parágrafo que antes mantinha as inscrições dos lotes vagos encontrados em área de REURB amparadas em procedimentos administrativos próprios foi alterado para que estes possam ter a inscrição averbada em nome do município caso haja o interesse de indica-los como lotes públicos no projeto de regularização fundiária após a notificação aos proprietários, conforme determina Lei nº 13.465/2017.

**Felipe** explica que, quando se tem imóvel vago em área de REURB, é necessário ampará-lo por lei para evitar especulação imobiliária.

**Art. 42** – Remoção do inciso VII sob a justificativa de que a Lei Federal não obriga a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) já com o número cadastral municipal. Sendo mais coerente avaliar caso a caso.

**Ricardo** pergunta se este seria um caso similar ao que acontece ao final do processo de incorporação, onde existe uma inscrição municipal provisória até que sejam findados os trâmites necessários.

**Felipe** explica que na planta da REURB é lançado somente os lotes com a indicação de que há nele uma construção e sua respectiva metragem quadrada. Assim, o lote “nasce” no cartório já com a indicação do número de lote, de quadra e uma possível área construída, possibilitando que o cartório, por precedente, notifique a existência da construção.

**Ricardo** pergunta se a REURB seria apenas a regularização da área do lote.

**Felipe** afirma que sim, mas que abriria um precedente para averbação da construção por mera notícia, conforme a Lei Federal.

**CAPÍTULO VIII: DAS ISENÇÕES** – Remoção do art. 45, seus incisos e seu parágrafo único sob a justificativa de se adequar somente ao texto presente na Legislação Federal, evitando regras próprias para a aplicação das isenções.

**Art. 64** – Com a remoção do artigo 45, o artigo 64 passou a ser o art. 63. Sua redação também foi alterada de modo a desfazer o texto de uma legislação municipal específica e equipará-lo ao que está previsto no Estatuto da Cidade e regulamentado na Legislação Municipal vigente.

Findadas as alterações, **Felipe** abre para debate e considerações.

**Ricardo** questiona de o termo “média de mercado” está presente nas conceituações e se explica como é calculado.

**Felipe** afirma que não há a necessidade de explicar como é calculado pois essa é uma técnica de avaliação imobiliária e já está pautada na legislação federal.

Findadas as Considerações, **Felipe** abre para a votação.

**Alterações aprovadas por unanimidade.**

Passando a revisão da Lei de Parcelamento do Solo, **Felipe** explica que a alteração feita partiu da Secretaria Municipal de Urbanismo após a constatação de que, ao manter como estava, o parâmetro acabaria engessando a Lei e trazendo à cidade e a diversos processos que estão em andamento, problemas futuros.

Ele explica que, de início tentou-se criar uma hierarquização dos tamanhos mínimos de lotes indo das zonas urbanas, para as de expansão urbana e para as rururbanas. Entretanto, isso acabaria por inviabilizar desde os processos de parcelamento que já estão em andamento, quanto possíveis usos futuros para as áreas.

Sendo assim, **Felipe** sugere que, para a modalidade de condomínios de lotes, seja mantido nas áreas urbanas e alterado nas de expansão urbana a área de 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) como lote mínimo.

No entanto, para a proteção das áreas verdes nas zonas de expansão urbana, ele sugere que seja criado um diferencial na proporcionalidade de doação.

**Felipe** abre para debate.

**Ricardo** afirma que, ao analisar a realidade do parcelamento de solo até mesmo em outros municípios é possível constatar que 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) já é considerado uma área grande. Ele questiona se essa alteração seria apenas para o condomínio de lotes.

**Felipe** afirma que sim, pois o loteamento em si fica sujeito a diversas oportunidades urbanísticas de uso e ocupação do solo, já no condomínio de lotes há a predominância do uso residencial.

**Felipe** acrescenta que o único parâmetro que está sendo alterado é o tamanho mínimo do lote, todos os demais parâmetros construtivos serão mantidos.

**Ricardo** manifesta preocupação com o tamanho de lote mínimo nos projetos de loteamento nas zonas de expansão urbana. Ele sugere readequar os 600,00m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados) propostos para o lote mínimo de 450,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), parâmetro já existente atualmente.

**Felipe** afirma que não possui nada a opor, que o único dimensionamento que ele não recomendaria alterar seria os das áreas rururbanas.

**Felipe** abre para discussão.

**Gustavo** questiona se a permeabilidade bem como os outros parâmetros continuariam com a mesma proporcionalidade.

**Felipe** afirma que sim, que a taxa de ocupação, de permeabilidade e demais parâmetros não serão alterados. O que mudaria seria o tamanho do lote mínimo e a porcentagem de área verde pelo empreendimento.

**Gustavo** pergunta se a alteração nas áreas verdes seria válida para o loteamento também.

**Felipe** diz que seria apenas para o condomínio de lotes.

**Danilo** relembra como foram definidos os parâmetros durante a primeira análise do texto da Lei pelos conselheiros, pontuando as alterações que estão sendo colocadas em debate no momento.

**Ricardo** questiona a respeito das frações de lotes (300m<sup>2</sup>) para condomínio horizontal.

**Felipe** afirma que essas frações já foram definidas na Lei de Zoneamento.

**Paulo Ivo** pergunta se nessa mudança do tamanho mínimo de lotes aumentaria o percentual de doação para áreas públicas.

**Felipe** afirma que não aumentaria o percentual das áreas públicas, mas sim da área verde ou de área condominial.

**Gustavo** sugere aumentar somente o percentual de área verde.

**Felipe** realiza a leitura do texto da Lei de Parcelamento do Solo referente às doações provenientes dos condomínios de lote.

**Felipe** afirma que 10% (dez por cento) da gleba é o padrão pacificado pela Lei Federal para doações de área verde, sendo assim, ele sugere que no artigo 78 ou 79 seja posto um parágrafo único onde especifique que, para condomínios de lote em áreas de expansão urbana o percentual de doação de área verde seja de 15% da área da gleba e o percentual de doação para área de lazer seja de 10% da área da gleba.

**Rodrigo** pergunta se, no caso de se ter uma área de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) para a construção de um condomínio de lotes, só seria possível construir efetivamente 80% (oitenta por cento) da área.

**Felipe** explica que há um tamanho mínimo de área para de fato construir um condomínio de lotes, assim como também há uma infraestrutura a ser implantada e um número mínimo de lotes necessários. De modo que, em uma conta rápida, poderia ser considerado como área útil cerca de 60% (sessenta por cento) da gleba tendo no mínimo 10 (dez) lotes.

Retornando às mudanças sugeridas, **o Presidente põe em votação** a sugestão proposta pelo membro **Ricardo Sanchez** alterando, de modo geral, nas Macrozonas de Expansão Urbana, os parâmetros de parcelamento do solo para loteamento, sendo o lote mínimo de 450,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) com testada de 15,00m (quinze metros).

**Felipe** abre para considerações.

**Rodrigo** pergunta se estaria diminuindo o tamanho do lote.

**Felipe** explica que sim pois o lote mínimo que, na revisão da Lei, foi definido em 600,00m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados) passaria a ser de 450,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), tamanho já utilizado atualmente.

Não havendo outras considerações, **Felipe abre para votação** a proposta feita pelo membro Ricardo Sanchez.

**Alteração aprovada por unanimidade.**

Dando prosseguimento, **Felipe põe em votação** a alteração do tamanho de lote mínimo definido para os condomínios de lotes nas áreas de expansão urbana, sendo: 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) de lote mínimo com testada de 10,00m (dez metros).

**Felipe** abre para considerações.

**Ricardo** sugere que, ao reduzir o tamanho do lote mínimo nas Zonas de Expansão Urbana, o diferencial na proporcionalidade de doação seja dividido entre a área verde e a doação para área de lazer.

**Felipe** sugere um diferencial de 10%, sendo 5% acrescidos no percentual da área verde e 5% acrescidos no percentual da área de lazer.

**Ricardo** sugere o quantitativo total de 15% da área da gleba destinado à área verde e 10% da área da gleba destinada à área de lazer.

**Felipe** reformula a votação para: redução do lote mínimo dos condomínios de lotes nas áreas de expansão urbana para 300,00m<sup>2</sup>. Sendo que, destes, ficaria modificado o artigo 78 e 79 com a nova leitura: 10% da área total da gleba a ser parcelada para área de lazer e 15% da área total da gleba a ser parcelada para área verde.

Dessa forma, a consideração de redução do lote mínimo dos condomínios de lotes nas áreas de expansão urbana para 300,00m<sup>2</sup> proposta pela mesa fica acrescida da emenda proposta pelo conselheiro Ricardo Sanchez com a adição de parágrafos únicos nos artigos 78 e 79.

**Art. 78 – Parágrafo único** – Nas Macrozonas de Expansão Urbana serão considerados 10% (dez por cento) da área para fins de área de lazer.

**Art. 79 – Parágrafo único** – Nas Macrozonas de Expansão Urbana o total de área verde deverá ser de 15% (quinze por cento).

**Não havendo objeções ou abstenções, a alteração foi aprovada por unanimidade.**

Passando a terceira pauta do dia, a Conferência Municipal das Cidades, **Felipe** explica que há três meses atrás foi posto em pauta a realização da Conferência Municipal pelo Governo do Estado, nela serão abordados e debatidos assuntos específicos com uma temática pré-determinada. Tal conferência terá duração mínima de oito horas úteis e nela também serão eleitos delegados que representarão o Município na Conferência Estadual das Cidades. Desta serão classificados e selecionados os delegados para a Conferência Federal das Cidades e as temáticas representativas.

**Felipe** passa a palavra ao conselheiro **Rafael Trindade** que explicará melhor o assunto.

**Rafael** inicia a apresentação informando que a temática proposta pelo Ministério das Cidades para a Conferência deste ano é a construção da política pública nacional de desenvolvimento urbano com a criação da Lei e/ou Plano de Desenvolvimento Urbano a nível nacional.

Ele explica o que é a Conferência Municipal das Cidades e que tal política constitui um conjunto de ações destinadas ao desenvolvimento urbano, verificando quais são os municípios que precisam de melhor orientação perante a temática.

Prosseguindo, Rafael cita os requisitos e os temas a serem trabalhados pelos municípios em suas etapas locais, mencionando o olhar a nível federal das cidades que temos para as cidades que teremos. Ao todo são dezesseis aspectos a serem observados, dentre eles: a diversidade de integração à rede urbana, a diversidade demográfica, a dificuldade histórica de acesso à terra e à moradia pelas populações mais pobres, a deficiências nos serviços de saneamento básico e a apropriação privada e indevida de espaços públicos.

**Felipe** explica que estas são as temáticas a nível Federal, portanto não é necessário trabalhar todos os temas na Conferência. De modo que podem ser selecionados apenas os dois ou três temas mais pertinentes ao Município.

**Rafael** prossegue explicando o objetivo geral proposto pelo Plano Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU) e quais serão as prioridades a serem trabalhadas pela Política Nacional nos próximos anos.

As políticas e diretrizes específicas da PNDU estão organizadas neste documento em três eixos principais, sendo eles:

- Articulação entre os principais setores urbanos e com o planejamento das políticas públicas;
- Gestão estratégica e financiamento; e,
- Grandes temas transversais.

Abordando a etapa municipal, **Rafael** repassa aos Conselheiros as datas limites para a convocação da Conferência (de 15/04/24 à 30/06/24). Ele explica que é necessário que o Governo do Estado realize sua convocação antes dos municípios e que o prazo de duração da Conferência deverá ser de, no mínimo, 8 horas úteis.

**Rafael** segue apresentando as etapas serem realizadas na conferência: montagem da comissão, aprovação do Regimento Interno, resposta às perguntas, indicação das propostas prioritárias e indicação/eleição dos Delegados. Ele explica que o CONCID deverá ser o Conselho organizador da Conferência e que a comissão deverá ser composta por pelo menos quatro membros.

**Felipe** explica que, mesmo sendo o CONCID o Órgão Organizador, será necessário criar uma Comissão Interna para realizar essa organização.

**Rafael** explica a importância da atualização dos atos constitutivos dos representantes e segue realizando a leitura das atribuições da Comissão Organizadora, ele também repassa aos membros o prazo para a realização da convocatória (de 15/03/24 à 15/06/24).

Ele explica que a pesar de qualquer pessoa poder participar da Conferência, os Delegados indicados/eleitos para a Conferência Estadual deverão ser membros participantes/vinculados às entidades de seguimentos específicos.

**Felipe** explica que os Delegados não precisam ser, necessariamente, participantes do órgão organizador, mas que precisam estar ligados a uma entidade.

**Vânia** pergunta o que seriam os Delegados.



**Felipe** explica que são os responsáveis por levar as demandas do município à Conferência Estadual.

**Rafael** segue explicando como será a elaboração do relatório da Conferência.

**Vânia** questiona o objetivo da Conferência.

**Felipe** explica que é levantar tópicos a serem discutidos na política de desenvolvimento urbano.

**Rafael** acrescenta que o intuito é de que o Governo Federal, a partir da Conferência Municipal e Estadual, compreenda as demandas do Desenvolvimento Urbano a nível nacional.

**Rafael** retoma a apresentação pontuando os instrumentos de validação da Conferência (lista de presença, publicações etc.) e segue abordando as perguntas a serem trabalhadas na Conferência. Ele explica que as 11 perguntas deverão ser avaliadas para que sejam selecionadas as questões que serão debatidas na Conferência.

Findada a apresentação, Felipe pergunta aos conselheiros quem, além da Ivoniza, se candidata a fazer parte da Comissão Organizadora da Conferência.

Se candidatam, além da conselheira Ivoniza, os membros Felipe Araújo, Ricardo Sanchez e Marcella Kunsch.

Não havendo objeções, fica a **Comissão Interna de Organização da Conferência Municipal das Cidades** composta pelos membros Felipe Araújo, Ricardo Sanchez, Marcella Kunsch e Ivoniza de Oliveira.

**Felipe** abre aos assuntos gerais.

**Vânia** sugere que as apresentações elaboradas para as futuras reuniões sejam enviadas aos conselheiros com antecedência para que estes possam acompanhar com mais clareza os assuntos a serem debatidos.

**Felipe** explica a dinâmica de elaboração das apresentações e pergunta se poderia ser no intervalo de 2h (duas horas) antes de cada reunião.

**Vânia** afirma que sim e explica que essa dinâmica facilitará o entendimento e o acompanhamento das pautas estabelecidas.

Findados os assuntos, **Felipe** encerra a reunião às 16h14.

**Assinaturas da 18ª 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** \_\_\_\_\_

- **Reginaldo de Abreu Rodrigues** \_\_\_\_\_

Associação Raízes

- **Vania Lucia de Araújo Monte Silva** \_\_\_\_\_

Associação de Construtores, Engenheiros e Arquitetos de Saquarema

- **Gustavo Monteiro Coutinho** \_\_\_\_\_

Movimento Articulado de Mulheres Amigas de Saquarema – MAMAS

- **Ivoniza de Oliveira** \_\_\_\_\_

**Do Poder Público Municipal:**

Secretaria Municipal de Meio Ambiente

- **Paulo César Ivo Ferreira** \_\_\_\_\_

Procuradoria Geral do Município

- **Marcella de Souza Carneiro Kunsch** \_\_\_\_\_

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

Secretaria Municipal de Urbanismo

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

- **Rafael dos Santos Trindade** \_\_\_\_\_