

ATA DA 6ª REUNIÃO DO CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE – CONCID

Aos quatorze dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e seis, às 14h30min, reuniu-se, no Plenário da Câmara Municipal de Vereadores de Saquarema, o Conselho Municipal da Cidade – CONCID, para realização de reunião ordinária, conforme Edital de Convocação previamente publicado.

Estavam presentes na reunião:

Ordem dos Advogados do Brasil – OAB Saquarema

Luciana Bravo Agrelos dos Santos

Associação Comercial de Saquarema - ACS

Gustavo Monteiro Coutinho

Associação Raízes

Beatriz Mágnã de Oliveira Sant'Ana

Edivaldo do Brasil Pinto (suplente)

Associação Empresarial Turística de Saquarema

Reginaldo de Abreu Rodrigues (suplente)

Reginaldo de Abreu Rodrigues

Secretaria Municipal de Obras Públicas

Sérgio Fernando Forte (suplente)

Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Paulo Cesar Ivo Ferreira

Procuradoria Geral do Município

Ingridy de Freitas Martins (suplente)

Ingridy de Freitas Martins

Secretaria Municipal de Urbanismo

Felipe de Oliveira Araújo

Rafael dos Santos Trindade (suplente)

Rafael dos Santos Trindade

Edivaldo do Brasil Pinto

Ausências:

Registra-se a ausência justificada dos demais membros titulares e/ou suplentes devidamente representados pelos presentes listados acima.

[Assinatura]

O presidente **Felipe Araújo** abriu a reunião, apresentando a pauta do dia, composta pelos seguintes itens: 1. Aprovação da ata da reunião anterior; 2. Dinâmica Digital: Mais-Valia; 3. Esclarecimentos sobre Mobilidade Urbana e 4. Assuntos gerais.

Inicialmente o primeiro tema da pauta foi colocado em aprovação a ata da reunião anterior, sendo a mesma aprovada por unanimidade.

Em seguida o Presidente esclareceu que, em virtude da agenda do Secretário Municipal de Infraestrutura **Cledson Sampaio Bitencourt**, inverteu a pauta para que seja primeiro tratado o item 3 da pauta antes do item 2. De modo que o secretário pudesse esclarecer as dúvidas sobre os projetos de mobilidade urbana no município.

Passando a palavra ao Secretário, foi apresentado o vídeo da maquete eletrônica elaborada a partir do projeto proposto para a Avenida Saquarema, esclarecendo que tal projeto ficou pronto ao final de 2025, mas que as obras por completo ainda não possuem data de início. Em virtude da extensão da Avenida Saquarema e de sua importância para a mobilidade urbana no Município, Cledson esclarece que foi adotado pelo Poder Público a estratégia de iniciar tais mudanças com a realização de obras graduais e pontuais, como a rotatória feita no acesso à Avenida Oceânica.

Após sanar as dúvidas e questionamentos das entidades e ouvintes presentes a respeito do projeto e soluções urbanas apresentadas no vídeo, o Secretário de infraestrutura encerrou sua apresentação às 15h45min.

Passando à Dinâmica Digital sobre Mais-Valia, o Presidente da mesa **Felipe Araújo** começou a apresentação abordando a necessidade de apresentarmos soluções para a Mais-Valia e justificando a indispensabilidade de termos uma resposta técnica quando esta temática vier a ser abordada pelo Poder Público.

Em seguida **Rafael Trindade**, explicou o que foi abordado na reunião anterior a respeito da Mais-Valia, pontuando que, a partir dos questionamentos abordados anteriormente foi elaborado uma dinâmica digital a fim de registrar as opiniões e votos das entidades do Conselho quanto aos assuntos que compõem a temática, dentre eles, as a adoção de critérios que permitiriam a legalização do imóvel através da Mais Valia, a necessidade de pagamento de contrapartida, possíveis impedimentos a legalização do imóvel, dentre outros.

Quanto aos resultados da dinâmica, na Votação 1, o Conselho entendeu majoritariamente que a regularização de construções irregulares (através da mais-valia) gera valorização imobiliária, sendo que 57% dos participantes consideraram que isso ocorre em todos os casos, enquanto 43% avaliaram que ocorre na maioria dos casos.

Na Votação 2, prevaleceu o entendimento de que a regularização deve estar condicionada ao pagamento de contrapartida pela captura da mais-valia, desde que observados critérios específicos. Essa opção recebeu 71% dos votos, enquanto 29% defenderam que a obrigatoriedade deveria ocorrer em todos os casos.

Na Votação 3, o Conselho aprovou, de forma majoritária, a adoção de critérios técnicos e urbanísticos para análise da regularização de construções irregulares, incluindo aspectos relacionados à situação da edificação, áreas públicas, questões ambientais, áreas de risco e condicionantes administrativas, registrando percentuais entre 57% e 100% de aprovação nos diferentes critérios avaliados.

Na Votação 4, os participantes aprovaram a utilização de critérios vinculados às características físicas, urbanísticas e socioeconômicas dos imóveis para definição da contrapartida de mais-valia, considerando elementos como localização, área construída, padrão construtivo e capacidade de pagamento, com índices de aprovação variando entre 57% e 86%.

Na Votação 5, sobre a forma prioritária da contrapartida, houve empate entre o modelo financeiro e o modelo híbrido, ambos com 43% dos votos, enquanto a realização de obras e serviços recebeu 14% das manifestações.

Na Votação 6, o Conselho aprovou, em sua maioria, a destinação dos recursos arrecadados com a mais-valia para ações de interesse urbano e social, especialmente voltadas à habitação, infraestrutura, áreas verdes, equipamentos públicos e intervenções em áreas vulneráveis, alcançando percentuais favoráveis entre 57% e 71% nas propostas aprovadas.

Na Votação 7, prevaleceu o entendimento de que devem existir isenções ou reduções de contrapartida com critérios sociais definidos, opção que recebeu 57% dos votos. As demais alternativas — avaliação caso a caso, inexistência de isenção e isenção para baixa renda — receberam individualmente 14% dos votos cada.

Finalmente na Votação 8, o Conselho aprovou as diretrizes vencedoras das votações para aplicação da mais-valia na regularização de construções irregulares, com 86% dos votos favoráveis e 14% contrários.

Encerrada a votação, passou-se para o item 4, Assuntos gerais. O presidente do CONCID trouxe dois recortes de vídeos de sessões que ocorreram na Câmara de Vereadores de Saquarema, solicitando estudos técnicos que avaliem os impactos urbanísticos e ambientais a serem causados por possíveis desmembramentos dos terrenos localizados na Avenida Oceânica junto a orla e quanto a instalação nestes imóveis por condomínios horizontais, abrindo assim para debates e votações.

Em seguida, foi aberta a votação para validação da proposta do legislativo quanto ao impedimento de condomínios multifamiliares e manutenção dos lotes mínimos conforme loteamento original na área. O primeiro a se pronunciar foi o representante da Associação Comercial de Saquarema que se colocou favorável, sendo seguido pelo representante da Ordem dos Advogados do Brasil e pelo representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Nada mais havendo a ser tratado, a reunião foi encerrada às 16h58min.

Saquarema, 14 de maio de 2026.

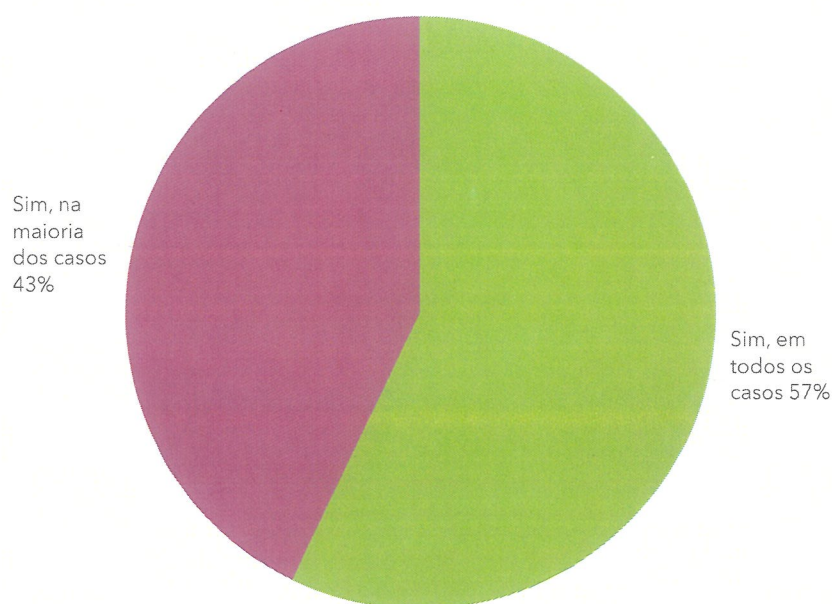
ASSINATURA – ATA DA 6ª REUNIÃO DO CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE

Secretaria / Instituição	Representante	Assinatura
Ordem dos Advogados do Brasil – OAB Saquarema	Luciana Bravo Agrelos dos Santos	<u>ausente no ato da assinatura</u>
Associação Comercial de Saquarema - ACS	Gustavo Monteiro Coutinho	<u>ausente no ato da assinatura</u>
Associação Raízes	Beatriz Mágnã de Oliveira Sant'Ana EDIVALDO DO BRASIL PINTO	<u>Edivaldo do Brasil Pinto</u>
Associação Empresarial Turística de Saquarema	Reginaldo de Abreu Rodrigues	<u>Reginaldo de Abreu Rodrigues</u>
Secretaria Mun. de Obras Públicas	Sérgio Fernando Forte	<u>[Assinatura]</u>
Secretaria Mun. De Meio Ambiente	Paulo Cesar Ivo Ferreira	<u>ausente no ato da assinatura</u>
Procuradoria Geral do Município	Ingridy de Freitas Martins	<u>[Assinatura]</u>
Secretaria Mun. De Urbanismo	Felipe de Oliveira Araujo	<u>[Assinatura]</u>
Secretaria Mun. De Urbanismo	Rafael dos Santos Trindade	<u>[Assinatura]</u>



Resultado da VOTAÇÃO 1

A regularização de construções irregulares gera valorização imobiliária (mais-valia)?

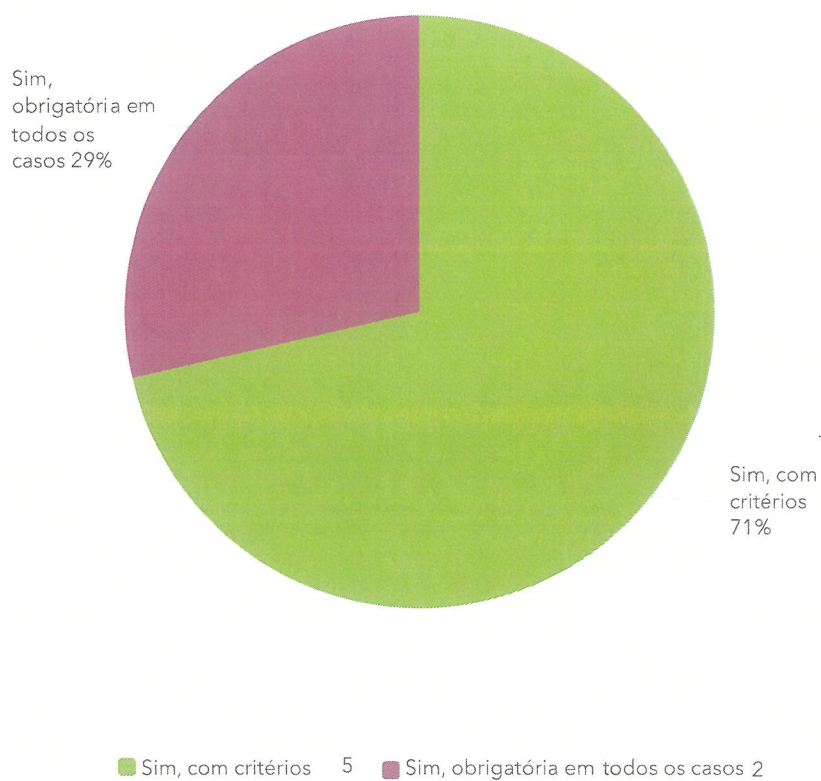


■ Sim, em todos os casos 4 ■ Sim, na maioria dos casos 3



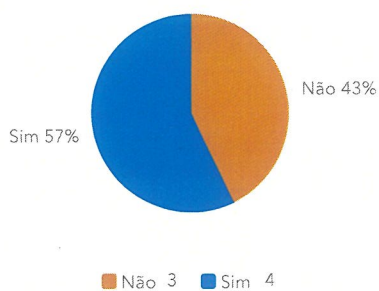
Resultado da VOTAÇÃO 2

A regularização deve estar condicionada ao pagamento de
contrapartida (captura da mais-valia)?



Resultado da VOTAÇÃO 3.1

Data da construção
concluída?



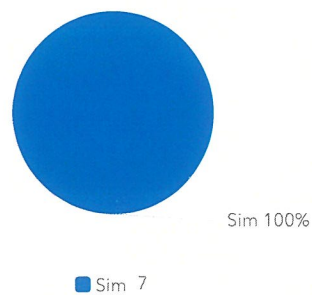
Resultado da VOTAÇÃO 3.2

Em áreas públicas?



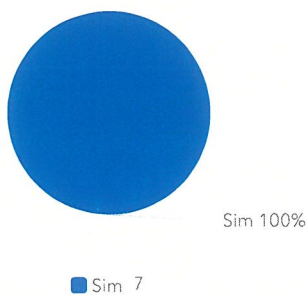
Resultado da VOTAÇÃO 3.3

Em área de risco?



Resultado da VOTAÇÃO 3.4

Em áreas ambientais e
patrimônio?



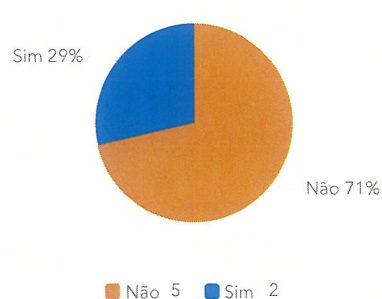
Resultado da VOTAÇÃO 3.5

Sem habitabilidade?



Resultado da VOTAÇÃO 3.6

Mais de um pavimento
permitido?





SECRETARIA MUNICIPAL DE
URBANISMO

**GEO
SAQUÁ**



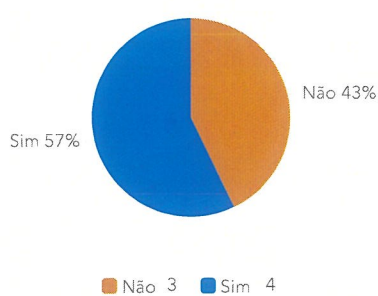
Resultado da VOTAÇÃO 4.1

Área excedente construída?



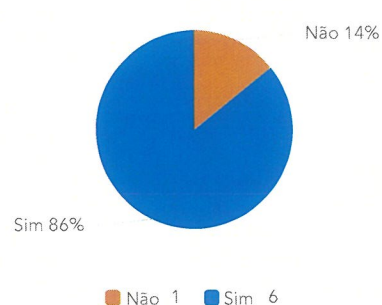
Resultado da VOTAÇÃO 4.2

Área total construída?



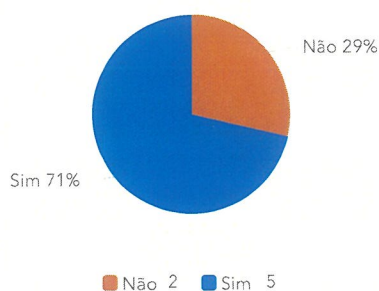
Resultado da VOTAÇÃO 4.3

Localização (zonas
valorizadas)?



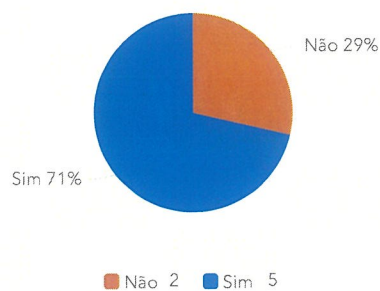
Resultado da VOTAÇÃO 4.4

Uso do imóvel
(residencial/comercial)?



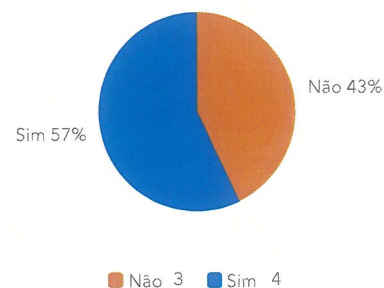
Resultado da VOTAÇÃO 4.5

Padrão construtivo?



Resultado da VOTAÇÃO 4.6

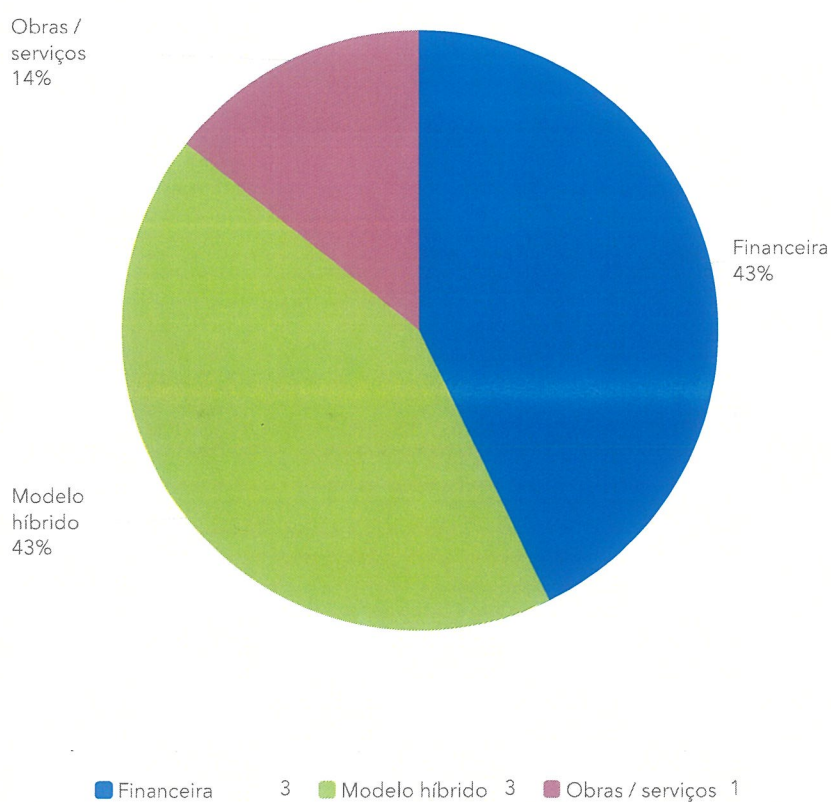
Capacidade de pagamento
(critério social)?





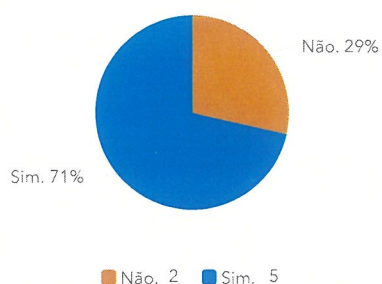
Resultado da VOTAÇÃO 5

Qual deve ser a forma prioritária da contrapartida?



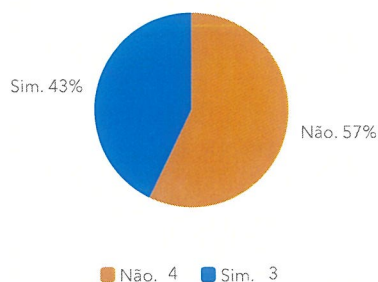
Resultado da VOTAÇÃO 6.1

Habitação de interesse
social?



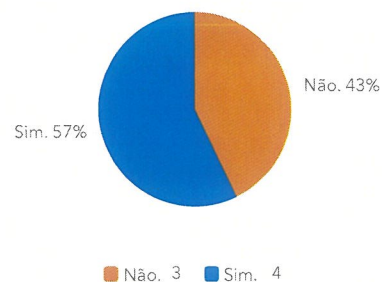
Resultado da VOTAÇÃO 6.2

Regularização fundiária?



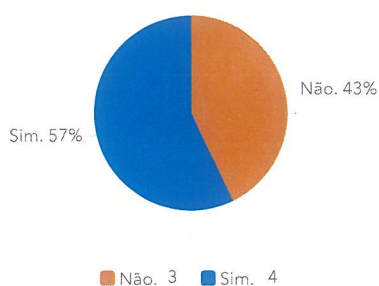
Resultado da VOTAÇÃO 6.3

Infraestrutura urbana?



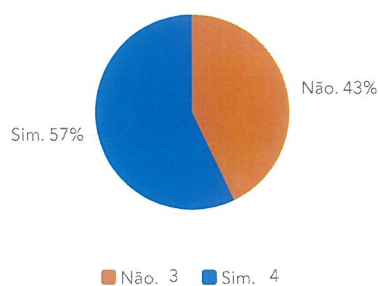
Resultado da VOTAÇÃO 6.4

Área de risco?



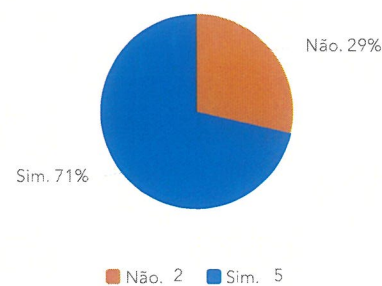
Resultado da VOTAÇÃO 6.5

Equipamentos públicos?



Resultado da VOTAÇÃO 6.6

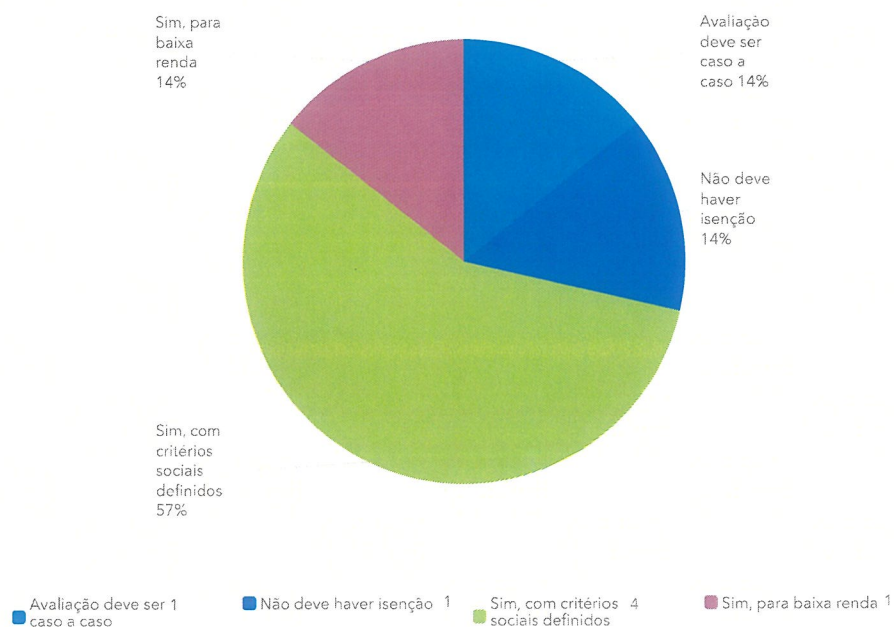
Áreas verdes?





Resultado da VOTAÇÃO 7

Visando evitar injustiça social, devem existir isenções ou reduções de contrapartida?



Resultado da VOTAÇÃO 8

O Conselho aprova as diretrizes vencedoras de cada uma das votações dessa sessão ordinária referentes à temática debatida para aplicação de mais-valia na regularização de construções irregulares?

