

Ata da Quinta Reunião com Núcleo Gestor da Revisão do Plano Diretor de Antônio Carlos.

Pauta: A quinta reunião com o Núcleo Gestor da Revisão do Plano Diretor Participativo (PDP) de Antônio Carlos foi convocada pela Equipe Técnica da UFSC junto com a Equipe da Prefeitura Municipal de Antônio Carlos, por meio de e-mail encaminhado a todos os membros do Núcleo Gestor da Revisão do Plano Diretor de Antônio Carlos. A reunião ocorreu no dia 10 de outubro de 2023 de maneira remota, através do site Google Meet. O objetivo da reunião foi a aprovação da ata da quarta reunião realizada dia 09/08/2023, a apresentação da síntese das discussões e eixos estratégicos desenvolvidos na Segunda Rodada de Oficinas Territoriais, além da explicação sobre os Instrumentos Urbanísticos relacionados ao Plano Diretor Participativo do município.

Redação da Ata: Amanda Cristina Padova

Revisão da Ata: Amanda Cristina Padova

Início:

Sr. Willian Fraga inicia a quinta reunião do Núcleo Gestor às 19h10. Comenta sobre o calendário de desenvolvimento do projeto de revisão do Plano Diretor e explica sobre a reunião ocorrer de forma remota. Agradece a presença de todos e passa a fala para o Professor Samuel Steiner dos Santos.

Samuel agradece a presença de todos e explica sobre como a apresentação será desenvolvida, conforme as partes referentes à sistematização da Segunda Rodada das Oficinas e os Instrumentos Urbanísticos.

Samuel começa a apresentação explicando sobre quais são os objetivos e a programação do encontro, explicando também sobre as funções relacionadas ao Núcleo Gestor. Em seguida, passa para o slide de aprovação da Ata da 4ª Reunião do Núcleo Gestor. Sem manifestações contrárias, a ata é aprovada integralmente.

A seguir, Samuel apresenta em que etapa estamos no desenvolvimento do Plano Diretor Participativo, expondo que esta etapa é a terceira, representada pela elaboração das diretrizes e eixos estratégicos. A reunião foi conduzida em cinco



partes, onde a primeira é correspondente a sistematização e resultados da Segunda Rodada de Oficinas Territoriais, enquanto as outras quatro partes são relacionadas aos Instrumentos Urbanísticos do PDP. Samuel avança então para a primeira parte da apresentação:

1. Sistematização dos resultados obtidos na Segunda Rodada de Oficinas Territoriais:

Samuel apresenta o slide sobre a participação da população na Segunda Rodada de Oficinas, onde está uma tabela que demonstra quantas pessoas participaram em cada área territorial, além das respostas coletadas de cada pergunta referente às dinâmicas participativas aplicadas. Comenta que geralmente a Segunda Rodada de Oficinas têm menos participação se comparada à Primeira Rodada.

Posteriormente, passa para o slide que demonstra quais foram as perguntas realizadas e o porquê da escolha de cada pergunta, objetivando apresentar eixos estruturantes. Continua a apresentação com uma tabela de quantitativo final das respostas às perguntas explicitadas anteriormente, a qual possui maior índice de concordância. Explica sobre as respostas de discordância, que somam apenas 5 respostas. Fala que há grande convergência entre o que foi elencado como problema pela população e o que foi encontrado pela Equipe Técnica nas análises desenvolvidas.

Samuel passa então para as contribuições vindas das respostas da **Pergunta 01**, as quais indicam a valorização dos equipamentos já existentes, a possibilidade de ampliar o acesso aos equipamentos urbanos, a qualificação das centralidades, entre outros.

Quanto à **Pergunta 02**, a necessidade de facilitar o acesso a equipamentos e serviços urbanos foi amplamente citada, seguido por fomentar o parcelamento ordenado do solo, concentrar equipamentos urbanos nas centralidades, etc.

Das respostas referentes à **Pergunta 03**, o fomento à mobilidade ativa (ciclismo e caminhada), juntamente com a valorização da paisagem, ampliação da oferta de transporte público e a qualificação das vias e novos acessos foram os tópicos mais citados.

A **Pergunta 04** trouxe respostas que demonstram atenção quanto ao investimento público para possibilitar a integração entre as paisagens naturais, as centralidades e

equipamentos comunitários, potencializar a valorização das áreas de interesse ambiental e as áreas de lazer por meio da conscientização da população, além de conectar o Patrimônio Histórico construído com o meio ambiente, para fomentar a preservação e importância de ambos.

A última pergunta, caracterizada pela **Pergunta 05**, trouxe respostas relacionadas à preservação do Patrimônio Histórico Construído, juntamente com as belezas naturais do município, a valorização da história do Município através do crescimento ordenado, atividades relacionadas à conscientização, entre outras diversas. Samuel comenta que o Patrimônio Histórico foi vinculado com etapas do desenvolvimento do Plano.

Comenta sobre a disponibilização dos produtos realizados pela Equipe da UFSC e explica que o site está fora do ar, porém todo material poderá ser acessado pelo link: <https://linktr.ee/participac.pdp>

A seguir, Samuel pergunta se algum participante tem dúvida e após nenhuma manifestação, passa para a segunda etapa da reunião, sobre os Instrumentos Urbanísticos. Explica que cada Instrumento é direcionado à problemas específicos e que estes Instrumentos vieram do Estatuto da Cidade, porém nem sempre se enquadram em cenários de cidades pequenas, como é Antônio Carlos.

2. Instrumentos do Plano Diretor Participativo - Gestão Urbana

Samuel comenta sobre os Instrumentos que existem no Plano Diretor atual, relacionados a parte orçamentária e de planejamento. Explica que é importante sinalizar quais são os elementos centrais que precisam ser realizados para o desenvolvimento de um Plano Diretor efetivo.

3. Instrumentos do Plano Diretor Participativo - Instrumentos Jurídicos e Políticos

Professor Samuel lê todos os 12 Instrumentos, explicando que os que estão destacados em verde são os Instrumentos que foram elencados como possíveis de serem aplicados em Antônio Carlos, e que serão mantidos. Fala que os três primeiros (urbanização específica, concessão de direito real de uso e concessão de uso especial para fins de moradia) serão desenvolvidos na parte referente à

regularização fundiária. Samuel também explica brevemente sobre o que é Operação Urbana Consorciada e justifica o porquê deste Instrumento não ser mantido na revisão do Plano.

4. Instrumentos do Plano Diretor Participativo - Instrumentos Ambientais

Samuel comenta quais são os Instrumentos Ambientais, citando o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Instituição de Unidades de Conservação. Explica sobre cada um, a necessidade e como são desenvolvidos. Samuel também fala que o EIA não entra diretamente no Plano Diretor, por possuir uma Lei específica.

5. Instrumentos do Plano Diretor Participativo - Pré-Proposta

Ao entrar na Pré-Proposta, Samuel demonstra a comparação entre os Instrumentos do Plano Diretor atual e os Instrumentos propostos. Comenta sobre os Instrumentos que não serão mantidos (destacados em vermelho) e os que serão mantidos (destacados em verde).

Explica posteriormente sobre **Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)**, Instrumento pelo qual o construtor pode receber da Prefeitura a permissão para construir acima do limite, mediante o pagamento desse estoque ofertado (ônus), até o limite máximo permitido. Comenta sobre o Coeficiente de Aproveitamento (C.A), explicando que quanto maior o C.A, maior será a verticalização da área e que este aumento também condiciona a uma maior demanda de infraestrutura. Fala sobre o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo, Básico e Máximo. Samuel também fala sobre a função social da propriedade e cita um exemplo sobre a ocupação de lotes em áreas rurais, onde não há muito sentido em aplicar a OODC. Samuel comenta que este Instrumento será aplicado na área central e que nas áreas urbanas, o Coeficiente de Aproveitamento Básico será um. Fala que toda a renda obtida através da OODC será revertida em qualificação dos espaços e em infraestrutura, auxiliando no desenvolvimento da cidade. Mostra um mapa que indica a área de possível aplicação da OODC.

O segundo Instrumento apresentado é a **Transferência do Direito de Construir (TDC)**. Samuel explica como funciona a transferência do potencial do direito de construir, citando como exemplo um patrimônio histórico construído e áreas verdes. Samuel cita o exemplo de Florianópolis, de que quando este instrumento foi implementado, não tinha muita regulação e isto causou problemas no

desenvolvimento urbano, ao condicionar construções em áreas que não tinham muita infraestrutura. Samuel apresenta o mapa das áreas onde há possível incidência deste Instrumento e da vinculação existente entre o TDC e as localidades onde existem Patrimônio Histórico.

O próximo Instrumento apresentado por Samuel é o **Direito de Preempção**. Obriga o proprietário a priorizar a Prefeitura para compra de certos terrenos estratégicos. Samuel apresenta o mapa que indica pontos estratégicos de possível implementação do Instrumento, e explica que tudo será feito de forma gradual.

O quarto Instrumento é um conjunto de Instrumentos Urbanísticos: **Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC); IPTU Progressivo e Desapropriação**. Samuel explica sobre a aplicação de cada um, indicando que estes Instrumentos visam dar algum tipo de uso aos vazios urbanos que estão estruturados em áreas onde há incidência de infraestrutura. Fala sobre o IPTU Progressivo, explicando que é o aumento da alíquota (até o máximo de 15%) no valor do IPTU, quando não há uso no terreno e/ou imóvel específico. Samuel explica que isso não é desenvolvido pela lógica econômica e que no Brasil é muito improvável chegar ao nível de desapropriação do imóvel/terreno. Mostra o mapa que indica possíveis áreas de aplicação do PEUC (áreas de possível interesse imobiliário e área central).

Sobre o **Tombamento**, Samuel fala sobre a derrubada da casa da Dona Eulália e da importância de manter as áreas de patrimônio ambiental e Patrimônio Construído. Também mostra uma imagem com várias fotos do acervo patrimonial existente no município.

Samuel explica novamente sobre o **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)** e da importância de filtrar possíveis usos que causem transtorno à ordem urbanística, ambiental e social da cidade. Cabe ao Plano Diretor elaborar os critérios e legislações exigidas, além dos tipos de empreendimentos que necessitem de EIV.

Posteriormente, Samuel fala sobre **Critérios para Regularização Fundiária**, correspondente à Lei Federal nº 13.465/2017, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana e suas medidas jurídicas, urbanísticas, sociais e ambientais. Samuel comenta que esta temática tem ocorrido na elaboração da revisão de todos os Planos que o Laboratório tem desenvolvido e da importância de antecipar este tema nas Oficinas. Apresenta um exemplo de informalidade no município de

Angelina, que deveria ser regularizado por já apresentar características e infraestrutura urbana. Também apresenta outro exemplo em Angelina, onde foi requerido regularização em áreas onde há predominância de lotes não utilizados. Samuel explica que a situação foi integrada à uma lógica de expansão urbana, mas que é um caso específico. Por fim, Samuel apresenta um último exemplo, também de Angelina, onde é demonstrado uma área que não possui nenhuma característica de lote urbano consolidado, porém, foi requerida a regularização fundiária.

Após citar os exemplos anteriores, Samuel comenta sobre os Critérios para Regularização, explicando o que são núcleos urbanos, núcleos urbanos informais e núcleos urbanos informais consolidados. Chama atenção para a forma genérica de elaboração dos Critérios. Samuel explica que o objetivo é dar segurança àqueles que procuram construir dentro da Lei.

Sobre as **Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)**, Samuel explica que este Instrumento é voltado à regularização fundiária. Fala que o papel da ZEIS é criar condições de desenvolvimento de moradia popular no município e que existem varias formas de flexibilizar a legislação urbanística. Samuel fala que este Instrumento é para regularizar áreas já ocupadas e que em Antônio Carlos não há áreas ocupadas que indiquem a necessidade efetiva de marcação.

Samuel comenta sobre a implementação dos conjuntos habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida, explicando que muitas vezes estes empreendimentos são alocados em regiões distantes de centralidades urbanas, carecendo de infraestrutura e equipamentos urbanos.

Por fim, Samuel comenta sobre **Cota Solidária**, explicando que este Instrumento obriga empreendimentos de mais de 20 mil m² de área construída computável a destinar 10% de sua área para Habitação de Interesse Social (HIS).

Após apresentação, Samuel abre para discussão e esclarecimento de possíveis dúvidas. 20h28min.

Willian comenta sobre a Outorga Onerosa e o Direito de Construir e que existe um problema que precisa de solução, que é a viabilização do Fundo de Desenvolvimento Urbano. Fala que o dinheiro público tem suas finalidades e que se não existir nenhuma ferramenta vinculada ao desenvolvimento do investimento na cidade, a cidade fica sem um planejamento macro. Fala sobre a necessidade de

desenvolvimento de um plano de mobilidade na cidade, que deve se desenvolver de forma organizada. Comenta que a Secretaria está trabalhando para possibilitar o desenvolvimento do plano de mobilidade e que se existisse recursos já disponibilizados, seria facilitado a elaboração de projetos como este. Willian comenta que há preocupação na aplicação de alguns Instrumentos citados anteriormente por Samuel, principalmente relacionado ao Fundo de Desenvolvimento Urbano, já que é algo que está sendo trabalhado. Agradece a apresentação e se disponibiliza a ajudar no refinamento posterior dos Instrumentos citados.

O participante Sr. Mario Junckes fala sobre o parcelamento do solo. Comenta que vê em Antônio Carlos que áreas verdes institucionais só são disponibilizadas para o Município através de loteamentos (35% da área), conforme determina a Lei 6.766. Fala que tem feito consultorias em outros Municípios, onde foi elaborada uma Lei Municipal muito interessante, em relação às áreas verdes institucionais. Cita que em Antônio Carlos, o sistema viário existente possui praticamente todas as ruas pavimentadas e que alguns trechos de áreas rurais passaram para áreas urbanas.

Sr. Mário comenta que alguns municípios têm solicitado a doação de áreas também em processos de desmembramentos, cerca de 10% de área útil (descontando APPs) - principalmente naquelas bem infraestruturadas, para criação de áreas verdes institucionais. Fala sobre a necessidade de adicionar a cobrança de contribuição de melhoria em casos de melhoria da infraestrutura por onde passa a rede.

Samuel agradece a participação e comenta que a questão dos loteamentos auxilia o Município a ter áreas públicas. Fala que não é preciso demonizar, mas sim organizar as áreas públicas doadas aos municípios. Explica que é necessário identificar onde as áreas serão alocadas. Explica a diferença entre parcelamento e desmembramento do solo.

Participante Sr. Agostinho Pauli agradece a apresentação e comenta que a reunião foi muito produtiva. Acompanha a fala do Sr. Mario sobre as áreas disponíveis para o bem público da cidade. Também fala sobre a necessidade de assegurar uma ZEIS para construção de habitação para comunidade de baixa renda. Comenta sobre o desenvolvimento



PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE ANTÔNIO CARLOS

Samuel fala que é muito importante a criação de possibilidades para inserção de moradia popular, principalmente para evitar a informalidade e ocupação de áreas de risco.

Sr. Agostinho fala sobre os possíveis desastres ambientais e como as habitações futuras devem ser alocadas em áreas que não apresentem riscos.

O Participante Fillippe comenta sobre o Fundo e que não adianta apenas ter um Fundo sem ter estratégias. Pergunta sobre a compra de índice urbanístico ou qual vai ser futuramente a possibilidade de aumento dos andares das construções. Comenta que na estratégia de subir os patamares na área central pode possibilitar retornos significativos ao município.

Samuel explica através de um exemplo que a lógica é que todo empreendimento que vai acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico, deverá pagar um valor. Fala sobre a necessidade de dar diretrizes claras de onde o Fundo será aplicado e que o Estatuto da Cidade existe para auxiliar o desenvolvimento destas diretrizes. Samuel fala ainda que o próprio Conselho da Cidade deverá ter a função de acompanhar onde os recursos do Fundo do Desenvolvimento Urbano serão implementados.

O Participante Sr. Rodrigo Conrat fala que gostou da proposta de retirar Instrumentos que não são aplicáveis ao Município de Antônio Carlos e que os Instrumentos propostos estão condizentes.

Samuel agradece e fala que é fundamental que exista convergência entre o que está sendo produzido e as demandas da população.

Participante Sr. Paulo Andrey Pauli comenta que é um privilégio poder analisar a parte de gestão de planejamento de Antônio Carlos e que todos os secretários que passaram pela cadeira da Secretaria de Planejamento Urbano estiveram presentes na reunião. Fala que é muito bacana eliminar Instrumentos que não estejam sendo utilizados, buscando cobrir objetivamente o que interessa ao Município. Fala sobre o núcleo central ter maior desenvolvimento urbano e que os gabaritos que existem hoje, em termos gerais, não há necessidade de aumento, porém, se o mesmo ocorrer, que seja com contrapartida (venda de índice) para possibilitar fundos de investimento urbano. Fala sobre a especulação imobiliária e a verticalização. Comenta que o “calcanhar de aquiles” do Município é a expansão urbana, o



FAPEU
FUNDAÇÃO DE AMPARO À PESQUISA E EXTENSÃO UNIVERSITÁRIA

zoneamento e a regularização fundiária. Comenta sobre a regulamentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e que não há especificidades quanto à necessidade ou não de elaboração deste estudo, que muitas vezes é desenvolvido sem necessidades claras.

Samuel fala sobre a participação dos Secretários de Planejamento e o espírito colaborativo que existe. Também fala sobre a elaboração das Oficinas, no desenvolvimento de interesses coletivos e que o Plano Diretor está conseguindo sedimentar ações coerentes às demandas da população.

Samuel repassa a palavra ao Sr. Willian Fraga. Willian agradece a participação de todos e reforça que a preocupação de todos os presentes é construir uma cidade melhor. Comenta sobre o futuro da população e sobre as experiências de todos que vivem na cidade. Agradece todos os comentários feitos e a reunião realizada. Reitera que o único objetivo é o Município de Antônio Carlos e que todas as ideias têm vindo de maneira construtiva, sem priorizar o interesse particular ou político. Fala da necessidade de pensar a questão social e sobre a interação entre áreas sociais e áreas de desenvolvimento. Agradeço a todos novamente e se mantém à disposição.

Samuel agradece a todos e encerra a reunião às 21h04min horas.

Equipe Técnica da UFSC presente na Reunião

Qnt	Nome	Atividade
1	Samuel S. dos Santos	Condução da Audiência
2	Amanda Cristina Padova	Redação da ata
3	Pamela Conradi	Redação da ata
4	Nathalia Sander	Gravação
5	Mariana Panzera	Apoio
6	Ana Paula Cabral	Apoio

Lista de Presença Núcleo Gestor

NÚCLEO GESTOR - REVISÃO DO PLANO DIRETOR			
	REPRESENTAÇÃO	REPRESENTANTES	PRESENÇA
1	Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Desenvolvimento Urbano	Titular: Willian Fraga	presente
		Suplente: Rodrigo Conrat	presente
2	Administração	Titular: Elliz Geovana Silveira	ausente
		Suplente: Mirlene Manes	ausente
3	Secretaria Municipal de Educação	Titular: Lidiane Ventra Fraga	ausente
		Suplente: Gisela Pauli Cardoso	ausente
4	Secretaria Municipal de Saúde e Assistência Social	Titular: Filipe Alexandre Schmitz	ausente
		Suplente: Francini Schmitt de Garaes	ausente
5	Secretaria Municipal da Agricultura e Meio Ambiente	Titular: Luis Antônio Reis da Porciuncula	ausente
		Suplente: Douglas Fabiane de Oliveira Correa	ausente
6	Entidade do Movimento Social e Popular - Pastoral da Comunidade do Louro	Titular: Tatiana Junkes Schmitt	presente
		Suplente: Giliard Schmitt	presente
7	Entidade Empresarial - ACIAC	Titular: Sérgio Besen	presente
		Suplente: Luiz Alberto de Oliveira	ausente
8	Entidade Profissional e Acadêmica - CREA/SC	Titular: Delmo Koch	ausente
		Suplente: Leonardo Lealdino Silveira	ausente
9	Entidade Profissional e Acadêmica - CAU/SC	Titular: Paulo Andrey Pauli	presente
		Suplente: Pedro Henrique Kaufmann Marssaro	ausente
10	Mútua - Caixa de Assistência aos Profissionais do CREA	Titular: Gabriel Pauli	ausente
		Suplente: João Marco Gelsleichter	ausente
11	Representante da Área Territorial de Santa Maria	Titular: Clair Junkes Nagel (Santa Maria)	ausente
		Suplente: Antônio Carlos de Jesus (Egito)	presente
12	Representante da Área Territorial de Santa Bárbara	Titular: Mário Luiz Junkes (Louro)	presente
		Suplente: João Ernesto Leite (Santa Bárbara)	ausente
13	Representante da Área Territorial de Rachadel	Titular: Agostinho Pauli (Rachadel)	presente
		Suplente: Marcelo Guesser (Rio Farias)	presente
14	Representante da Área Territorial	Titular: Filipe Petry (Guiomar)	presente



participAC

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE ANTÔNIO CARLOS

	de Centro	Suplente: Thaise Sena (Guiomar de Baixo)	ausente
--	-----------	--	---------



FAPEU
FUNDAÇÃO DE AMPARO À PESQUISA E EXTENSÃO UNIVERSITÁRIA