



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos – Estado do Rio de Janeiro  
CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR - CONSEPLA

Cabo Frio, 24 de Março de 2021.

### ATA DA 2º REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DO PLANO DIRETOR DE CABO FRIO DO ANO DE 2021.

Aos 24 dias do mês de março do ano de 2021, realizada e transmitida pela Plataforma digital “Google Meet” com início às 14h34min. Reuniram-se os seguintes participantes: Sra. Dhanyelle Garcia e Sr. Rafael Trindade, representante da SECPLADUR; Sra. Gislayne Dias, representante da PROGEM; Sr. Juarez Lopes, representante da SEMASA; Sra. Isabella Martins, representante da SEMMURB; Sr. Vinicius Dias, representante da SECFA; Sra. Luciene Cristina, representante da SEAP; Sr. Felipe de Oliveira Araújo, representante da ASAERLA; Sr. Gustavo Rosa de Andrade, representante da ACIA; Sr. Ricardo Guadagnin e Sr. Luiz Caetano, ambos representantes da FIRJAN; Sr. Gilton Luna, representante do STTRCF e Sra. Marta Rocha, representante da AHTCF. Ausente o representante da ADECAF. Na ordem dos trabalhos conforme Regimento Interno a presença é devidamente registrada, formando quórum suficiente para início da reunião. Em seguida, Sra. Dhanyelle Garcia propõe a leitura, votação e assinatura da ata da Reunião Extraordinária do dia 17/03/2021. Os presentes isentam a necessidade de fazer a leitura de toda ata conforme acordado na reunião passada, já que todos recebem por e-mail esta mesma para a leitura e aprovaram a mesma com a correção solicitada pelo representante da ASAERLA Sr. Felipe Araújo. Ficando a Ata no trecho onde se lê: *“Concluindo a votação, totalizou-se 5 votos acompanhando o relatório e 5 votos indicando a necessidade de audiência pública. Tratando-se de empate fica o voto da Sra. Dhanyelle, presidente do conselho, responsável pelo voto de desempate. Ela vota pelo acompanhamento do relatório, permanecendo a questão 11 como emitido pela comissão.”*, substituído por: *“SECPLADUR vota em acompanhar o relatório. Concluindo a votação, totalizou-se 6 votos acompanhando o relatório e 5 votos indicando a necessidade de audiência pública, permanecendo a questão 11 como emitido pela comissão.”* Dito isto, seguiu para a apresentação, discussão e votação das matérias da ordem do dia. **PAUTA DA ORDEM DO DIA:** 1º Apresentação das Leis Complementares; 2º Monitoramento da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir; 3º Considerações Finais. **1º Apresentação das Leis Complementares:** Sra. Dhanyelle informa que o Sr. Rafael Trindade vai apresentar um resumo das quatro (04) minutas de projeto de leis complementares ao Plano Diretor, trabalho iniciado pelo grupo técnico do Plano Diretor da SEDESC em 2020 e em revisão pela atual gestão. Nesta apresentação ele irá mostrar as minutas que junto a um corpo técnico e corpo jurídico, foi feita toda uma leitura e revisão. São as seguintes: 1) Lei de



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos – Estado do Rio de Janeiro

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR - CONSEPLA

Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo; 2) Lei de Parcelamento do solo; 3) Código de Obras e 4) Sistema Municipal de Assuntos Fundiários. Explica a dinâmica que será realizada onde, após a a revisão pela atual gestão, será aberto um processo administrativo para cada minuta com parecer técnico e parecer jurídico da SECPLADUR que já acompanha desde o início. Da SECPLADUR será encaminhada para a Comissão Temática que foi instituído dentro do CONSEPLA. A Comissão Temática irá fazer toda uma avaliação de toda essa legislação, e poderá solicitar Grupos de Trabalho previstos no Regimento Interno, que se chamarão Oficinas Temáticas, onde o CONSEPLA Para melhor desempenho de suas funções o CONSEPLA poderá recorrer a outros órgãos, entidades e pessoas, mediante os critérios estabelecidos no Regimento Interno. Diante disso, a comissão dará um parecer a minuta revisada e volta para o CONSEPLA para prosseguimento e aprovação do mesmo. Em seguida, o processo retorna a SECPLADUR para prosseguimento de consulta pública conforme revisão do Plano Diretor e parecer da PROGEM. Esclarece que a PROGEM estando presente na CONSEPLA o objetivo é dar celeridade ao processo tendo em vista o conhecimento e participação que este órgão terá no acompanhamento dessa revisão de lei. Sr. Felipe pergunta em que momento esses projetos, principalmente os da Lei de Zoneamento, por ser mais complexo, vão ser colocados pra consulta popular? Sra. Dhanyelle esclarece que a previsão será para depois que for fechado todo o entendimento pela comissão do CONSEPLA. A partir do momento desse fechamento do CONSEPLA com os membros da comissão fizerem uma revisão, será tomada a medida de fazer a apresentação para consulta popular. Sr. Felipe Araújo pergunta: Vai ser só para o legislativo? Sra. Dhanyelle responde que a Lei de Zoneamento principalmente tem que abrir para uma discussão com a sociedade. Sr. Felipe fala que as demais são muito técnicas e a ASAERLA se dispõe a dar um suporte principalmente na parte da Lei de Parcelamento do Solo, Código de Obras e Sistema Municipal de Assuntos Fundiários. Indaga também sobre a minuta de revisão do Plano Diretor, por ser um projeto que foi feito com participação também da sociedade e que houve talvez um erro de colocação política, por ter uma antecipação de que o Plano Diretor teria que ser refeito. Pergunta se a minuta do Plano Diretor está tendo algum tipo de modificação, adaptação ou subtração de capítulo para aprovação separada. Sra. Dhanyelle responde que no momento ainda não tem nenhuma movimentação de alteração da minuta e que se optarem por subtrair será comunicado a população novamente por ser necessário, mas é claro que existe um olhar específico e pode ocorrer ou não, dependendo da análise de um todo da nova



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos – Estado do Rio de Janeiro

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR - CONSEPLA

gestão. Conclui que as propostas já estão bem consolidadas e apresentadas ao Prefeito, aguardando uma análise e concordância com as diretrizes de governo no intuito de se ter um entendimento fortalecido nessa revisão do Plano Diretor. Sr. Rafael Trindade inicia a apresentação com introdução do trabalho das leis complementares explicando a função maior da Comissão Temática de revisão com o objetivo de seguir com a mesma dinâmica que foi realizada no Plano Diretor onde o CONSEPLA é o verdadeiro guardião do plano e com participação efetiva junto às audiências públicas. Trata-se de quatro (04) minutas para apresentação por slides. A primeira é a Lei de Zoneamento: Necessidade de revisão das leis complementares; - Ocupação irregular e crescimento desordenado; - Zoneamento compatível; - Como alcançar esse ideal? Controlando o uso de ocupação do solo com o uso e parâmetros urbanísticos; - Índices e parâmetros urbanísticos; - Como praticar os parâmetros? Através do art.182 da Constituição Federal, onde diz que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal conforme diretrizes gerais fixadas em todas as funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes; - Macro zoneamento (urbano e rural); - Princípios: sustentabilidade e acessibilidade; - Leis complementares (zoneamento, parcelamento, assuntos fundiários e código de obras); - Legislação local (lei nº116/79, lei nº108/79, Decreto nº6108/2019, lei nº109/79); - Lei complementar de zoneamento e uso de ocupação do solo com o índice de IX capítulos e anexos 01,02,03 e 04; - Cronograma 2021; Em seguida, a Lei de Parcelamento do Solo: Parcelamento desordenado, parcelamento excessivo e parcelamento do solo. Como alcançar o ideal? Estudar os usos do loteamento residencial e não residencial (comercial, serviços, industrial e institucional); - Requisitos mínimos de infra-estrutura; - Modalidades do loteamento; - Como praticar os parâmetros? Com leis federais.; - Lei federal nº6.766/79; - Plano diretor – macro zoneamento (zona rural e urbana); Após, o Código de Obras e Edificações. E para concluir, SIMAF (Sistema Municipal de Assuntos Fundiários). Finalizando a explicação, retorna a fala a Sra. Dhanyelle que pergunta se alguém quer fazer alguma consideração sobre o assunto exposto. A ASAERLA se manifesta fazendo uma observação: primeiro entender melhor de que forma esse material vai ser disponibilizado para terceiros e para emendas, complementações e considerações, não só para as entidades presentes, mas também para a população como um todo. A Sra. Dhanyelle volta à palavra para o Sr. Rafael por ser o responsável pelos assuntos urbanísticos para responder, até porque foi ele quem montou o cronograma e vai saber explicar com mais clareza. Sr. Rafael Trindade diz que o objetivo



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos – Estado do Rio de Janeiro

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR - CONSEPLA

do CONSEPLA a essa legislação é fazer a mesma dinâmica do Plano Diretor, mas como é uma legislação muito específica, é por bem que o CONSEPLA seja ouvido primeiramente, porque foi citada algumas leis do código de obras, por exemplo, são leis muito técnicas e específicas e é importante que se esteja junto com os profissionais da nossa cidade, pessoas que lidam diretamente com projetos, por isso é muito importante, e foi uma solicitação da própria secretária que essa legislação fosse posta já um pouco mais realista às necessidades do município e para que se pudesse entender o que se foi feito nesse um ano de trabalho, estando no CONSEPLA sana também o objetivo de encaminhar para os setores de secretarias envolvidas nas matérias. A intenção é hoje estar apresentando isso ao CONSEPLA e dentro da comissão vão ser determinadas as Oficinas Temáticas. Se dentro da comissão sentirem que é necessário convidar outras associações, nosso regimento permite. Ai sim, feito uma legislação com a participação de todos, com todos se sentindo participante, isso que estamos fazendo não é do planejamento, não é do governo, isso aqui vai ser da cidade para a cidade. Precisamos entender os profissionais da área e do meio ambiente, e somar isso com a sociedade. Sr. Felipe Araujo dá outro exemplo: Se uma dessas zonas que foram passadas para todos, eles queiram cooperar falando sobre índices que acham importantes. Sr. Rafael Trindade explica novamente que vai encaminhar todo material para todos do conselho. Sr. Ricardo Guadagnin comenta que o material ficou muito bom e que cabe a cada um divulgar esse trabalho. Sr. Juarez Lopes também se manifesta pedindo para ser explicado qual será o passo a passo após a apresentação, depois que os conselheiros recebessem essa dinâmica, essa transferência desse conhecimento que foi feito agora, de todo conteúdo, das câmeras técnicas, das audiências públicas, pois é muito importante porque fala do futuro das pessoas, no sentido figurado, e sempre está trazendo isso, até porque é seguido o Estatuto da Cidade e prega esse tipo de participação. Diz que sempre questionou as leis que foram feitas antes no município especificamente para as determinadas áreas, e mudavam a lei de uso e ocupação do solo sem que houvesse audiências públicas, importantes para que isso seja claro. Garantindo isso, diz que a apresentação foi didática, e que com essa clareza se avança muito as mudanças que já precisam ser feitas há muito tempo. Mesmo com uma legislação de 1979, nossa cidade conseguiu controlar o uso do solo do município, pois durante muito tempo sempre lutamos contra esse conceito de verticalização apenas pelo entendimento unilateral. Sr. Vinicius Dias toma a palavra para falar que o SIMAF é fundamental para o processo de regularização fundiária, pois a SECFA fez um levantamento superficial



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos – Estado do Rio de Janeiro

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR - CONSEPLA

sobre 85mil imóveis aguardando ainda uma regularização fundiária, enfatiza ser muita coisa, pois o município não consegue dar mais apoio ao 2º distrito por conta da maioria dos imóveis estarem irregulares, pois não contribui. Sra. Marta Rocha representante da AHTCF, tem uma dúvida quanto as reuniões do conselho e pergunta se as reuniões são abertas e se podem outras pessoas participar. Sr. Rafael responde que dentro do edital tem um email para quem quiser ser inscrever como ouvinte, basta pedir através deste uma solicitação para participar da reunião, que o setor enviará o link da sala da reunião do dia. Sra. Marta acha importante essa divulgação, para que depois possam ser evitados os comentários de que não tinha o conhecimento. Sr. Rafael diz que encaminhará a comunicação um pedido de divulgação da convocação no site e nas redes sociais. **2º Monitoramento da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC.** Dhanyelle passa a palavra ao Sr. Rafael. Tal matéria de acordo com o Plano Diretor tem que ser passado para o CONSEPLA, pois é competência deste conselho fazer o controle dos instrumentos urbanísticos estabelecidos pelo Estatuto da Cidade, da mesma forma que se faz com o EIV. Que em 2019 foi promulgada a lei da OODC, que é um instrumento também previsto pelo Estatuto da Cidade, faz uma prévia apresentação explicando a tramitação ocorrida para aprovação desta lei que passou pelo CONSEPLA. Atualmente a Secretaria de Planejamento, antiga SEDESC tem trabalhado nessas emissões de outorgas e que é obrigatório que se faça essa apresentação ao CONSEPLA para acompanhamento e controle. Diz que será colocado no site uma pasta para ficar à disposição de consulta. Em seguida, Sr. Rafael dá início a apresentação por slides: Ocupação irregular e crescimento desordenado; - Zoneamento; - Como se alcança esse ideal? Com o controle e ocupação do solo; - Controle do uso do solo, controle da ocupação do solo (Índices e parâmetros urbanísticos, conceito de índice de aproveitamento básico); - Como praticar os parâmetros? Com base sempre na construção e no Estatuto da Cidade estabelecido em 2001, regulamentando o art. 182 da Constituição Federal, onde se definiu normas públicas e de interesse da sociedade, estabelece a função social da cidade e da propriedade urbana. Como aplicar o Estatuto da Cidade? Aplica-se através de instrumentos juntamente com a legislação complementar. Neste momento, se especifica um instrumento que é a Outorga Onerosa, instrumento classificado como de financiamento da política urbana. O Estatuto da Cidade estabelece que o Plano Diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente (índice) do aproveitamento básico. Resumindo a OODC ou solo criado significa que o proprietário deverá pagar ao município pelo direito de



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos – Estado do Rio de Janeiro

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR - CONSEPLA

construir acima do básico como forma de retornar a sociedade o benefício adquirido em circunstâncias definidas pelo Plano Diretor. O que temos hoje?- Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do município (legislação local) lei nº 3.116/2019; - Controle OODC local; - Controle da cobrança OODC. Após a apresentação e explicação do Sr. Rafael, o Sr. Gilton Luna fez uma colocação do assunto anterior em questão quanto a ocupação na macrozona rural e rururbana, que tem que se fazer uma avaliação da área que ainda não foi consolidada. Sr. Felipe se dispõe e se coloca à disposição para ser interlocutor técnico também da comunidade rural. Diz que muitas vezes a linguagem técnica é quase inalcançável, fazer uma avaliação bem detalhada da Estrada da Integração, Campos Novos e da rodovia e ter cuidado para não colocar muitos parâmetros urbanísticos naquela área. Sr. Rafael juntamente com a Sra. Dhanyelle propõem tendo em vista essa preocupação que o tema gere a primeira oficina temática das leis complementares. Sra. Luciene também se coloca à disposição, por se tratar de assunto referente a sua pasta e deixa o espaço da Fazenda Campos Novos à disposição para o evento. Sr. Felipe continua a fala, retornando a matéria, que a OODC hoje é regida por uma lei própria e quando o Plano Diretor for aprovado, ela vai ser regida por uma lei derivativa ou até mesmo integralmente no Plano Diretor, só conservar o texto original. Pede para chamar a atenção de todos os participantes que dentro do Plano Diretor tem um mecanismo hoje que é importantíssimo para a gestão da cidade, que é o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB, onde cria um capital não alcançado pelo caixa único do município, cria um capital que só pode ser investido em benefício urbanístico da cidade: obras de estrutura, saneamento, regularização fundiária, mecanismo, da evolução tecnológica da forma de controlar a cidade. Acredita que daqui a 5 ou 6 anos a discussão da OODC será muito mais saudável, pois por enquanto está de uma forma adaptativa, pois não entra quanto em espécie para o município em benefício direto das contrapartidas, mas no cofre público geral, mas no futuro bem próximo vai ter um caixa de gestão assim como o Fundo Municipal do Meio Ambiente, fundo dos direitos dos consumidores e assim teremos em breve um fundo de urbanismo. Sr. Juarez complementa falando que os mecanismos de financiamento de políticas públicas, precisa verdadeiramente ser olhado para isso, como por exemplo, temos o ICMS ecológico. Sr. Rafael fala que no ano de 2020 neste período pandêmico tivemos de janeiro a julho uma arrecadação baixa por conta das limitações ocorridas, mas que no segundo semestre teve as primeiras outorgas onerosas, conseguindo uma melhora na arrecadação ao patamar de 2019, porque possibilitou a emissão de licenças



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos – Estado do Rio de Janeiro  
CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR - CONSEPLA

de construção para coberturas de forma imediata, aumentando assim a arrecadação. Finalizando a sua fala, Sr. Felipe diz que no mês de dezembro de 2020 esse instrumento e outros mecanismos conseguiram fazer uma arrecadação que fez ações seguirem à frente, gerando recursos para fazer pagamentos. Sr. Gustavo Rosa pede a palavra para falar sobre a outorga onerosa e diz ser espetacular essa arrecadação. **3ª Pauta: - Considerações finais.** Sra. Dhanyelle pergunta se há mais alguma consideração, relembra a criação da Comissão Temática de Análise das leis e que será agendada reunião para início dos trabalhos e agendamento de oficinas. Sr. Juarez Lopes pede que a SEMASA faça parte desta comissão, pois o meio ambiente é um assunto agregador a matéria. Sra. Dhanyele acata o pedido. Por fim, agradece a todos pela presença e participação. Nada mais havendo a tratar, a reunião deu-se por encerrada às 17h45min.

SEGOV: \_\_\_\_\_

SECPLADUR: \_\_\_\_\_

SEMASA: \_\_\_\_\_

SEAP: \_\_\_\_\_

SEMMURB: \_\_\_\_\_

SECFA: \_\_\_\_\_

PROGEM: \_\_\_\_\_

ACIA: \_\_\_\_\_

ASAERLA: \_\_\_\_\_

ADECAF: \_\_\_\_\_

AHTCF: \_\_\_\_\_

STTRCF: \_\_\_\_\_

FIRJAN \_\_\_\_\_