CONSELHO DA CIDADE DE SÃO LUÍS
CONCID

Prefeitura de São Luís
Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento
Ata da 3ª Reunião Extraordinária do Conselho da Cidade de São Luís
(Mandato Referente a Resolução Nº 001/04.04.2023 (Prorrogação de Mandato de 01/07/2023 até a Data de Apresentação do Relatório Final da 7ª Conferência Municipal da Cidade de São Luís)
Local: São Luís, Auditório da Escola de Governo e Gestão Municipal - EGGEM
Data: 24/10/2023 **Horário:** 14:30 h **Quórum: qualificado**

Pauta: 3ª Reunião extraordinária para discussão da proposta da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano da cidade de São Luís, pelo INCID.

No dia 24 de outubro de dois mil e vinte e três, às 15 horas, no auditório da Escola de Governo e Gestão Municipal (EGGEM), foi realizada a terceira reunião extraordinária do Conselho da Cidade de São Luís - CONCID. Compareceram à reunião 15 (quinze) conselheiros titulares e 07 (sete) suplentes, com assinaturas constantes na lista de presença em anexo, sendo que 02 (dois) justificaram a ausência. Considerando o quórum qualificado, o presidente do CONCID, Simão Cirineu (SEPLAN), iniciou a reunião exatamente às 15 horas, dando boas-vindas aos presentes, lembrando da votação dos itens pendentes da reunião anterior e passando a palavra para a Conselheira Patrícia Trinta (Presidente do INCID) para proceder a condução da reunião. A Presidente do INCID, Patrícia Trinta deu início aos trabalhos solicitando novamente aos Conselheiros presentes a assinatura das atas das reuniões anteriores, para que as mesmas possam ser disponibilizadas no hotsite do CONCID. Em seguida, a Conselheira e Presidente do INCID, Patrícia Trinta determinou a leitura da Ata da Reunião Ordinária do dia 03/10/2023. Após a leitura da Ata, a Conselheira Patrícia Trinta (INCID), solicitou aos Conselheiros presentes que estivessem de acordo com o conteúdo apresentado, que se manifestassem levantando a mão, sendo que apenas um pedido de correção foi apresentado no sentido de modificar o órgão de lotação da Conselheira Joseana Cristina que constou na Ata como sendo da SEMURH, quando na verdade é servidora do INCID, sendo o restante do conteúdo aprovado pelos Conselheiros presentes. Antes de prosseguir com a reunião, a Presidente do INCID, Patrícia Trinta, referenciou o pedido de vistas do SINDUSCON, para o adiamento da votação dos anexos I e II do Capítulo III e solicitou que sua representante fizesse a leitura do pedido de vistas para o adiamento da votação por uma semana. A Conselheira Nayanne Feques, representando o SINDUSCON, solicitou a inversão de pauta dos anexos I e II para que sejam votados somente no final das apresentações da minuta da nova Lei de Zoneamento, pela necessidade de analisar ponto a ponto os artigos da minuta, justificando que não fazia sentido votar os mapas dos anexos I e II na reunião de hoje, pois só fazendo a análise criteriosa de todos os capítulos será possível fazer uma votação mais clara e precisa. Solicitou na ocasião o envio de um novo arquivo editado dos mapas porque os disponibilizados estão em pdf, e não permitem um zoom adequado, e, por isso, pede que sejam encaminhados na versão pwg ou outra mídia que permita que sejam feitas alguns tipos de propostas. Outros pontos constantes do pedido de vistas do SINDUSCON foram as ZEIS, com o questionamento dos critérios de escolha. Exemplo: Nas ZEIS I e III não constam itens urbanísticos, o que dificulta tanto para quem vai residir na área, como para quem vai fazer algum empreendimento. Outro questionamento do pedido de vistas foi com relação à ZEIS II e a zona de segurança aeroportuária que está com uma delimitação maior do que determina a regra da ANAC que é de um raio de 4 km a partir do Aeroporto e a altura dos prédios está menor do que é praticado hoje e que as edificações de condomínios erguidas na Cidade Operária, por exemplo, já estão na altura padrão de 13 metros e na proposta da nova Lei de Zoneamento define apenas 10 metros. Sugere ainda que, considerando que na proposta não está sendo usada a expressão "gabarito", que retirem os termos dos mapas dos Anexos I e II. Uma outra dúvida do SINDUSCON, é com relação aos coeficientes básico e máximo, pois em vários anexos eles estão iguais, ou seja, o básico tem que ser básico e o máximo tem que ser máximo mesmo, o que não faz nenhum sentido é estarem iguais. A última parte é a solicitação de um esclarecimento de forma prática acerca de como será feito o cálculo dos recuos a serem observados nas zonas residenciais, pois não está claro na proposta nem para engenheiros nem para arquitetos, pois suscitará dúvidas de como vão interpretar da forma que está colocado na minuta, Em seguida, utilizou a projeção dos mapas para justificar as dúvidas do SINDUSCON, e terminou os comentários sobre o pedido de vistas. Em seguida a Presidente do INCID, Patrícia Trinta abriu espaço para a manifestação do Conselheiro Luís Eduardo (APRUMA), o qual ressaltou que a Conselheira do SINDUSCON, Sra. Feques, tratou no seu pedido de vistas de assuntos que ainda vão ser abordados no decorrer do cronograma de apresentações e só identificou uma proposta que seria objeto

de votação, qual seja, a inversão de pauta e as outras questões levantadas seriam abordadas em outros momentos, o que foi refutado pela Conselheira do SINDUSCON, Sra. Feques, defendendo seus esclarecimentos sobre o pedido de vista. Nesse momento a Presidente do INCID, Patrícia Trinta, passou a palavra para o técnico do INCID Raoni Muniz fazer os esclarecimentos das situações levantadas no pedido de vistas do SINDUSCON, para que em seguida, possa ser encaminhada a votação dos Anexos I e II do Título III. Assim, a palavra foi concedida ao sr. Raoni Muniz, Coordenador de Planejamento Urbano do INCID, que passou a responder às colocações feitas pela Sra. Nayanne Feques (SINDUSCON), enfatizando primeiro o agradecimento aos Conselheiros pela análise do documento apresentado pelo INCID, considerando que o tempo foi curto para todos, inclusive para a equipe técnica do INCID, sendo fundamental que se tenha um olhar mais atento à proposta para que se consiga identificar as questões e colocar em discussão no Plenário do Conselho. Disse então o Sr Raoni Muniz (INCID), que iniciaria pelas Zonas de Segurança Aeroportuária e depois explicaria sobre as ZEIS. Assim, passou a explicar que os aeródromos no Brasil precisam aprovar um documento específico que é chamado de Plano Básico da Zona de Proteção do Aeroporto, sendo que o nosso aeroporto ainda não possui esse documento aprovado. A INFRAERO tinha um prazo que não foi cumprido para realizar esse Plano, sendo que a gestão do aeroporto foi passada para a iniciativa privada e um Termo de Ajustamento de Conduta foi assinado em fevereiro de 2023, concedendo o prazo até janeiro de 2024 para que esse Plano fosse apresentado. Nesse Plano são definidas as áreas ao redor do aeroporto onde é necessário se ter o controle de altura dos edifícios, sendo que isso é algo que precisa ser discutido e aprovado pela empresa que administra o aeroporto e só depois encaminhado para o Município, inclusive, alguns municípios têm compensações relacionadas a isso, como é o caso de Fortaleza. No caso de São Luís, ainda não temos esse Plano e assim, a delimitação dessa zona de segurança aeroportuária que está na proposta, derivou, na verdade, de reuniões que aconteceram em 2015 ainda com a INFRAERO. Continuando, Raoni Muniz (INCID), pediu à conselheira Nayanne Feques (SINDUSCON), pelo fato de ter citado um documento de delimitação expedido pela ANAC, que, caso tivesse esse documento, seria interessante apresentar, uma vez que, a princípio, não haveria dados técnicos que pudessem dar segurança para fazer a discussão, então apenas foi colocado na proposta aquilo que já tinha sido discutido e acertado com a INFRAERO em 2014/2015. Em seguida, o Sr. Raoni Muniz (INCID) passou a abordar sobre as Zonas Especiais de Interesse Social, frisando a importância de explicar sobre a delimitação dessas Zonas. A ideia da ZEIS é porque está se tratando de uma cidade que é informal, ou seja, as regras e o zoneamento, os recuos frontais, laterais, de fundo, passíveis de aproveitamento e taxas de ocupação são completamente inviáveis quando se trata de uma área informal da cidade. Então as ZEIS surgiram no país exatamente com esse propósito, para que se consiga ter algum tipo de ação, contando com a ajuda da iniciativa privada nesse sentido, para que se possa encaminhar os problemas específicos daquela área, que não são os problemas encontrados nos conjuntos habitacionais regulares da cidade. Então a ZEIS 1, já consta na nossa lei de 1992 como áreas consolidadas, que são aquelas informais da cidade que necessitam passar por um processo de regularização fundiária e urbanização. As ZEIS 2 são exatamente as que a Sra. Nayanne Feques (SINDUSCON) colocou como vazios urbanos, então são lotes, e na penúltima reunião foi apresentada a metodologia utilizada, que são lotes que estão localizados dentro de aglomerados subnormais, são lotes que são subutilizados ou vazios urbanos e possuem no mínimo 5.000 m² que obedecem os critérios da Portaria do Ministério das Cidades para o Programa Minha Casa Minha Vida. Então, o que se fez na ZEIS 2 foi indicar vazios urbanos na cidade que teriam uso exclusivo para habitação social, que é exatamente o que está sendo feito. A ZEIS 3 é igual a ZEIS 1, são zonas ocupadas por ocupação informal, no entanto, são ocupações que possuem algum tipo de risco identificado pelos estudos, ou seja, as ZEIS 3 teriam prioridade nas ações do Poder Público, uma vez que oferecem risco para as pessoas que moram na área, com a ocorrência de alagamentos, desmoronamentos, inundações, etc. Foram utilizados dados da Defesa Civil, Secretaria de Serviço Social e de outros estudos que foram realizados com esse fim. Explicou também que as ZEIS 1, 3 e 4 não possuem índices urbanísticos, devido as particularidades específicas daquele local, ou seja, se a gente intervir em uma área já consolidada, muitas vezes não se consegue viabilizar instrumentos de habitação social ou equipamentos urbanos se formos

seguir índices que estão nas zonas. E por que ela não é englobada pela zona residencial ao lado? Exatamente porque as ZEIS não podem estar disponíveis como qualquer outro terreno da cidade no mercado imobiliário. E por que? Porque quando a gente faz isso gera um processo de gentrificação. A lógica para as ZEIS é exatamente essa, elas não possuem índice porque são projetos que precisam ser feitos especificamente e são aprovados caso a caso, como já era em 1992, não é uma novidade, assim como não é no Brasil inteiro. Apenas as ZEIS 2 possuem índices urbanísticos, porque são vazios, destinados a novos empreendimentos. Não se está mais atuando em uma área consolidada, que tem lotes com dimensões muito pequenas, ruas com dimensões muito pequenas e uma série de outras inconformidades morfológicas. Nesse momento, houve um aparte do Sr. Luis Eduardo (APRUMA), questionando acerca de esclarecimento sobre a ZEIS 3, pois ele tem dúvidas sobre a área por não ter índice, pois de acordo com o que ele observa no mapa, parece que é uma área de interesse ambiental, um mangue, não tem consolidação, e diz ainda que, se estamos fazendo planejamento urbano, como é que isso está sendo articulado com outras Secretarias? Porque essas pessoas não eram para estar ali, qual é o quantitativo? Ele queria saber nesse sentido, pois a ZEIS 3 é uma grande, área de mangue, área de alagado, nesse caso ela está na área do Jaracaty. Em resposta, o Sr. Raoni Muniz (INCID) informou que essa é hoje uma das maiores comunidades palafitadas de São luís, com cerca de 300/400 famílias morando em condições precárias, muitas delas inclusive contempladas com casas do Programa Minha Casa Minha Vida em áreas longínquas, o que as obrigaram a voltar para as palafitas, pois lá , nas palafitas, estão inseridas na cidade, enquanto que, residindo no Conjunto Mato grosso ou qualquer outro, por exemplo, estão distantes e alijadas de tudo, e isso gera um custo, que até inviabiliza muitas vezes as condições de trabalho que eles tem ou os estudos dos filhos, ou seja, é uma realidade muito específica. Nesse caso, a ZEIS 3, são áreas que estão passíveis de ordenamento, muitas delas em áreas de preservação permanente. A questão é: essas famílias irão permanecer nessa área? Vai ser feito algum projeto para realocação populacional? Vai ser feito algum projeto específico para a proteção ambiental necessária e indenização dessas famílias? A gente não sabe. São necessários estudos específicos de cada uma dessas regiões. E daí a necessidade de estar mapeando essas áreas, e por isso ela é diferente da Z1, pois a Z1 quando se está falando, por exemplo, da Ilhinha, que é uma ocupação consolidada há décadas na cidade, e portanto a abordagem que vai ser efetuada na Ilhinha é completamente diferente da que vai ser efetivada para as famílias das palafitas do Jaracaty. Então a maioria das ZEIS 3 são também áreas de preservação permanente e a permanência ou realocação tem que ser estudada caso a caso, e é por isso que foi feita essa diferenciação entre essas duas ZEIS. Finalizando esse item, o Sr. Raoni Muniz (INCID), disse acreditar ter respondido as dúvidas. Prosseguindo, passou a explicar sobre os recuos, a fim de responder sobre a diferença entre coeficiente básico e coeficiente máximo de aproveitamento, que a Sra. Nayanne Feques (SINDUSCON) questionou que estão iguais para algumas áreas da cidade. Disse o Sr. Raoni Muniz (INCID) que o ideal é que se tivesse aprovado antes da discussão da Lei de Zoneamento, a Lei dos Instrumentos Urbanísticos, entre esses, a Lei de Outorga do Direito de Construir. Essa Lei é a que vai definir a contrapartida que vai ser dada pelo incorporador ao fazer um empreendimento que construa acima do coeficiente básico estabelecido para aquela zona. É interesse muitas vezes das cidades terem algum tipo de incentivo para construção em determinada área, a exemplo do São Francisco que é uma área central consolidada, mas que passa por um processo de esvaziamento, há o interesse portanto, de alguma forma, em tornar a área interessante para novos empreendimentos, para que se possa requalificar aquela área. E muitas cidades fazem isso através da diminuição da contrapartida que é feita no processo de outorga onerosa. E quando se tem a Lei de Outorga Onerosa, a gente pode colocar um coeficiente que chamamos de fator de planejamento. Por exemplo, a gente vai fazer o cálculo e o coeficiente básico da cidade é 1, naquela área se pode construir até quatro vezes aquele coeficiente, então em um terreno de 1.000m² se pode chegar até 4.000m², ele vai ter que pagar uma contrapartida referente a 3.000m², que é a diferença entre o básico e o máximo. Se a gente tem na Lei de Outorga esse coeficiente de planejamento, então por exemplo, se pode dizer que no São Francisco haverá um desconto no cálculo dessa contrapartida e a gente faz uma modificação no final com 1,5 por exemplo, e aí se torna mais barato construir no São Francisco, ou no Centro e no seu entorno.

Nós não temos essa lei, isso não foi discutido ainda, vai ser discutido mais na frente. Então como se garante que vai ser mais barato construir no São Francisco? Como vai ser esse incentivo? É exatamente elevando o coeficiente básico dessas áreas, então ele fica igual ao coeficiente máximo e não há cobrança de contrapartida. Foi a forma encontrada dentro da proposta para que se faça esses incentivos, a diferença é basicamente essa. Em seguida, o conselheiro Aquiles Andrade (Câmara Municipal) usou da palavra e "considerou que a conselheira Nayanne Feques (SINDUSCON), na sua exposição, quis falar justamente sobre o fato de termos o mesmo coeficiente básico igual ao máximo. Se for colocado no glossário nas definições que o coeficiente máximo é aquele que será atingido sem ser objeto de outorga, na hora que se coloca o máximo e o básico iguais pode levar a uma interpretação dúbia. Então realmente, onde tiver básico e máximo igual, a gente deveria tirar o máximo, porque senão gera uma interpretação dúbia, porque na nossa definição consta que o coeficiente máximo será atingido com outorga. Só uma questão de interpretação ", concluiu o Sr. Aquiles Andrade (CMSL). Voltando a usar da palavra, o Sr. Raoni Muniz (INCID) falou que essas questões podem ser colocadas em votação, mas a explicação agora é a do porquê que em algumas áreas o coeficiente básico não está igual aos demais; então ficou estabelecido 1,2 como coeficiente básico da cidade e em algumas áreas esse coeficiente está mais elevado exatamente para que haja esse incentivo. Usando da palavra, a Sra. Érica Garreto (SEMURH), falou sobre o compartilhamento de arquivos editados entendendo que é melhor ser evitado para que não se espalhem como proposta e as pessoas utilizem esses limites como ocorreu na proposta de 2014, quando o próprio texto que foi compartilhado no momento de discussão foi colocado no site do INCID. Então, nesse momento, a gente colocou no próprio mapa o limite que foi solicitado e fizemos a votação. O mapa foi fornecido em formato A0 que permite dar um zoom bem generoso. Talvez a gente possa exportar esses mapas já com os nomes dos bairros e compartilhar novamente. Os mapas serão novamente exportados e compartilhados já com os nomes dos bairros. Quanto á proposta do SINDUSCON que seria de levar o ANEXO I para votação no final, isso de qualquer forma, compromete a data da votação dos demais títulos. Então a proposta do INCID seria adiar por mais uma semana para que essa leitura fosse continuada, e todos consigam dar continuidade nesse estudo e nessa análise e a proposta do SINDUSCON de colocar em votação o ANEXO I, que na verdade como foi colocada precisaria ser votada antes da discussão dos índices que já foram antecipadamente colocados como perguntas e respondidas pelo INCID. Acho que essas seriam as duas votações, disse ela. Passou então a perguntar quem seria a favor da proposta de adiamento por mais uma semana para a votação do ANEXO I e Anexo II. Seguindo, houve um aparte do Sr. Luis Eduardo (APRUMA): "Caso seja colocado a proposta do SINDUSCON para votação no final, o que seria analisado nesta data? " Em resposta a Sra. Erica Garreto (SEMURH), respondeu que seria a apresentação do capítulo III do Título 3. Houve então um aparte do Sr. Aquiles Andrade (CMSL), dizendo que "retoma" o pedido que foi feito na primeira reunião com relação à elaboração de uma planilha com o que era antes e o que é depois, porque não adianta, vamos votar o ANEXO I no final e vai ser difícil fazer essa relação com tudo que foi discutido nas reuniões anteriores, então é necessário que haja uma planilha resumo para que essa planilha dê uma visão do que foi alterado." Em resposta, disse a Sra. Érica Garreto (SEMUH) que "na verdade essa sugestão foi acolhida pela equipe técnica e a gente dentro dessa proposta de levar o ANEXO I mais lá para frente, na verdade acaba engessando a votação dos demais títulos porque precisamos da definição do ANEXO I para que se consiga transcorrer da melhor forma a votação. Mais uma vez agradecemos a participação dos conselheiros que estão se debruçando no conteúdo e enviaremos ainda hoje o mapa com a localização dos bairros. E essa é a proposta do INCID para que se adie por mais uma semana a votação do ANEXO I e ANEXO II e tem a segunda proposta do SINDUSCON de que se faça a votação no final do cronograma. Mais uma vez a resposta da equipe técnica do INCID é que mesmo apresentando os conteúdos, sempre vai ficar dependendo da votação do ANEXO I para que se possa discutir e analisar os demais títulos da legislação na proposta. Primeira proposta em votação: adiamento para mais uma semana para que todos tenham um tempo a mais para leitura do ANEXO I. Para melhor análise será encaminhado arquivo em separado com o nome dos bairros para que todos consigam se localizar melhor dentro do mapa, ocorrendo a votação no dia 31 de outubro dos ANEXOS I E ANEXOS II: Segunda proposta: levar a votação do ANEXO

l para o final de todo o processo." Resultado: A proposta de levar a votação para o dia 31/10/2023 foi aprovada com 8 votos, tendo a segunda proposta recebido 7 votos e o número de abstenções foi 2. Dando continuidade, disse a Sra. Erica Garreto (SEMURH) que hoje poderá ser feito a apresentação do Capítulo III pela equipe técnica do INCID. A senhora Joseana Cristina (INCID), falou que em continuidade ao cronograma aprovado pelo Conselho, o senhor Raoni Muniz , Coordenador de Planejamento Urbano do INCID, iria prosseguir com a apresentação da proposta a partir do Capítulo 3 (três), do Título III. Segundo o coordenador Raoni Muniz (INCID), esse título e capítulo da lei são bem técnicos, pois, tratam especificamente de valores, índices e outros. Por isso, o INCID organizou uma apresentação mais didática, para facilitar o entendimento. Após a apresentação, foram abertas as inscrições para participação dos conselheiros e demais pessoas presentes. A conselheira Ângela Medeiros (MDI), perguntou se os recuos e calçadas projetadas irão favorecer a mobilidade urbana, e também se as alturas dos prédios não vão contribuir para que a cidade fique mais quente do que já está O Senhor Raoni Muniz (INCID) respondeu que a proposta tenta equilibrar a viabilidade dos empreendimentos imobiliários, mas também garantir que não haja os espigões altos e afastados das ruas. A proposta é mais conservadora e traz uma escala mais humana, trazendo os prédios para próximo das ruas, para estimular o comercio de bairros, que as pessoas circulem e que as calçadas sejam utilizadas. Existem leis como a Lei de muros e calçadas que regulam isso melhor. O conselheiro Gustavo Marques (SECID) sugeriu modificações no gabarito do eixo da avenida litorânea, por conta das diversas larguras dos canteiros centrais ao longo da via. Propôs que o eixo fique a partir do canteiro da calçada junto à praia, que trará mais regularidade nas distâncias ao longo da avenida. Destacou ainda que reforça a importância dos recuos para dar maior saúde às unidades residenciais ou comerciais, pois é com recuo que terá afastamento e possibilidade de arborização da cidade. O Conselheiro Gustavo Marques (SECID), fez observações também em relação aos afastamentos frontais, citou que em São Luís os lotes privados invadem as vias, e o poder público teria que cobrar esse ônus dos invasores. Concluiu propondo maiores afastamentos frontais e laterais. A conselheira Nayanne Feques (SINDUSCON) sugeriu que a redação do artigo 60 seja refeito, porque está confuso, e pediu explicação sobre um laudo técnico exigido no artigo 66, inciso 3º da proposta. A senhora Nayanne (SINDUCNON) também observou que se já existe na lei de 1992 a obrigatoriedade dos recuos, e isso não é cumprido, quanto mais se a nova lei retirar essa obrigatoriedade, as questões de ventilação, iluminação e outros continuarão prejudicados. O Senhor Raoni Muniz, Coordenador de Planejamento Urbano do INCID, explicou que o artigo 66, da proposta se refere à taxa de permeabilidade do terreno e o parágrafo terceiro que a Conselheira Nayanne Feques (SINDUSCON) citou, se refere à possibilidade de exigência de um laudo técnico que demonstre a inviabilidade desta taxa de permeabilidade. Segundo Raoni Muniz (INCID), essa exigência se relaciona a imóveis localizados em zonas de desmoronamento ou outras situações de perigo. Portanto o parágrafo citado indica que pode haver essa possibilidade, se houver um ato específico retirando essa taxa de impermeabilidade. O conselheiro José Aquiles Andrade (CMSL) propôs que no item de coeficiente de aproveitamento, a área de jardineira seja alterada de 25(vinte e cinco) para 50(cinquenta) centímetros, tanto no coeficiente de aproveitamento quanto na taxa de ocupação. Também propôs que no artigo 56, quando se refere a taxa de ocupação, seja alterada a área de beiral de 75(setenta e cinco) centímetros para 1(hum) metro. A conselheira Maria Raimunda (Câmara) pediu esclarecimento sobre quais os critérios utilizados para propor os parâmetros permeáveis com a mesma taxa constante da lei de 1992, ou seja, de 20% e, se é possível aumentar essa taxa, pois na cidade de Fortaleza chega a 40%. O senhor Raoni Muniz (INCID), respondeu que o INCID não dispunha de estudos que permitisse diminuir esta taxa e que o aumento da mesma pode ser discutido e avaliado, levando em conta que o aumento representa dificuldade para implantação de alguns empreendimentos, que poderia ser compensado com aumento de pavimento, por exemplo. Em seguida o presidente do CONCID, o Scretário Simão Cirineu (SEPLAN), agradeceu a contribuição de todos e encerrou a reunião, e eu, Celso Ferreira Machado, lavrei a presente ata que, se aprovada, será assinada pelo Senhor Presidente e demais conselheiros.