

## RELATÓRIO/ATA DE REUNIÕES

**Data da Reunião:** 24.10.2023

**Hora início:** 08h30min

**Hora fim:** 09h35min

**Local:** Prefeitura e Plataforma *Microsoft Teams* (online)

**Município:** Fraiburgo/SC

**Assuntos:** Reunião Oitiva



## PARTICIPANTES

Conforme Lista de Presença

## Notas da Reunião

Aos vinte e quatro dias de outubro de dois mil e vinte e três, de forma presencial e *online*, realizou-se a reunião oitiva, iniciada às oito horas e trinta minutos, entre a equipe técnica do Consórcio Interfederativo Santa Catarina - CINCATARINA, e membros do Grupo de Trabalho Municipal. Iniciando os trâmites legais, a senhora Ana Leticia cumprimentou os presentes, e explanou que como foi acordado na última reunião com a Comissão, esta reunião é apenas para ouvir as pessoas que apresentaram emendas, e que conforme metodologia, as pessoas que quisessem defender suas emendas precisavam se inscrever em um formulário, e neste formulário houve quatro inscrições. Ainda explanou, que posteriormente será agendada uma nova reunião apenas para deliberação das emendas. Sequencialmente, a senhora Fernanda questionou se todas as emendas apresentadas na audiência pública serão debatidas novamente em reunião posterior, e a senhora Ana Leticia respondeu que sim. E, neste momento, os inscritos foram convidados a entrar na sala para ouvir a leitura da metodologia a ser utilizada na reunião. Seguindo, a senhora Gesiane, conforme protocolo informou que a reunião estava sendo gravada, fez apresentação dos membros da equipe técnica do CINCATARINA e explanou sobre o e-mail que foi havia sido enviado às pessoas que fizeram emendas na audiência pública. Em seguida, o senhor Adam questionou se a reunião que havia sido anulada também havia sido gravada. E, neste momento, a senhora Ana Leticia informou que a reunião havia sido gravada e ela já está disponível no site, e que a votação da mesma havia sido anulada, bem como, explanou sobre a última reunião com a Comissão que deliberou sobre a reunião presente, e que também está disponível no site. Ainda, o senhor Adam questionou se no momento de fala para a defesa pode ser realizada uma contextualização do tema. Em resposta, a senhora Gesiane explanou que dentro do tempo estipulado a defesa pode ocorrer da forma que achar preferível. Posteriormente, a senhora Joselaine fez a leitura da metodologia da reunião. E, em seguida, a senhora Gesiane explanou sobre o tempo que cada inscrito terá para a defesa de sua emenda. Explanou que a senhora Francieli teria o tempo de cinco minutos. O senhor Adam, devido apresentar duas emendas teria o tempo de seis minutos para a defesa. E, neste momento, a senhora Ana Leticia frisou que a emenda do senhor Adam, referente a taxa de ocupação, é comum a mais de uma pessoa, mas como somente o senhor Adam se inscreveu para essa emenda, o mesmo terá o tempo total de três minutos. Neste momento, o senhor Adam explanou que para tal emenda também era de interesse da senhora Francieli. Em resposta, a senhora Ana Leticia respondeu que a senhora Francieli não havia se inscrito para tal emenda. E, o senhor Adam respondeu que não estava liberado no formulário para a senhora Francieli, que a mesma só teve a possibilidade de se inscrever para uma emenda, não havendo possibilidade para mais de uma. Em resposta, a senhora Ana Leticia explanou que no desenvolvimento do formulário havia a possibilidade de selecionar mais de uma emenda, assim como o senhor Adam havia conseguido, e que a nível de atualização o senhor Adam teria o tempo de quatro minutos e cinquenta segundos para defesa das emendas - taxa de ocupação e incentivo de sustentabilidade, assim como, a senhora Francieli também teria o mesmo tempo para a defesa da emenda para a qual se inscreveu, bem como, para a taxa de ocupação. Em seguida, a senhora Gesiane explanou que o senhor Marcos teria seis minutos e o senhor Sandro cinco minutos, ambos para a defesa de suas respectivas emendas. Na sequência, os inscritos foram convidados a se retirarem da sala, para que um de cada vez fosse convidado a defender sua (as) emenda (s). A primeira participante a realizar a defesa foi a senhora Francieli. Neste momento, a senhora Gesiane fez a leitura da Minuta de Proposta – do Artigo Referido – Assunto – Redação Vigente – Redação Apresentada na Audiência Pública – Proposta – Emenda – Tempo Máximo de Defesa (ambos conforme anexo). Em defesa, a senhora Francieli se apresentou, mencionou que pensa em sustentabilidade e desenvolvimento, e que uma das obras que pretende construir estará localizada na Rua Otavio Moreira e só será possível se o zoneamento for de noventa e cinco por cento, levando-se em conta o custo-benefício do investimento em uma região central supervalorizada que não viabiliza obras de pequeno porte. Ainda mencionou que os custos da região são muito elevados e com isso só se torna viável se for diminuindo o investimento em vários pavimentos, tanto residenciais quanto comerciais, empreendimento que pretende realizar. Continuou explanando que sempre verificou a parte de sustentabilidade, e que pretende reutilizar a água da chuva e implantar energia solar, mas que para isso gostaria que o Município fornecesse um incentivo, já que poucos fazem, diminuindo taxas e burocracia. Ainda mencionou, que a Rua Otavio Moreira é uma rua central e deveria ter o mesmo zoneamento que as ruas Padre Biagio Simonetti e Nereu Ramos, pois sente-se lesada por estar em uma rua paralela às ruas citadas, com taxa de ocupação tão inferior que não ajuda no desenvolvimento sustentável da região. Ainda explanou, que se observar a Rua Otavio Moreira a mesma possui na sua grande maioria casas deterioradas de madeira ou terrenos baldios por ter uma taxa de ocupação incompatível com investimento. Ainda, espera que seja cumprido o que foi proposto em audiência pública e manter noventa e cinco por cento, pois sabe que assim como ela, outros investidores estão esperando retornar os noventa e cinco por cento para

iniciarem suas obras, bem como, sabem de outros que desistiram e venderam por cansarem de esperar uma solução do Poder Público. Continuou mencionando que pretende criar mecanismos sustentáveis em sua obra mas para isso precisa da contrapartida do Município para viabilizar o investimento e com isso ajudar no desenvolvimento socioeconômico da região. Ainda explanou que se o pensamento da Comissão estivesse correto em relação a permeabilidade do solo, o Município não estaria sofrendo com alagamentos, já que existem vários lotes baldios na Cidade, inviáveis para a construção, e que a saída não é essa, e sim criar mecanismos de engenharia sustentável como a revitalização do lago, melhoria das tubulações das ruas. Ainda mencionou sobre um projeto particular aprovado na Rua Padre Biagio Simonetti, o qual o térreo e o primeiro pavimento possuem cem por cento de ocupação, de uso comercial, e menciona que é a melhor forma de investir neste terreno, mas que se for retirado o direito de construir este modelo inviabiliza outros investidores de realizar obras iguais, já que esses modelos são muito requisitados na região e que deram certo. Mencionou que pretende realizar primeiro a obra da Rua Otavio Moreira, que possui térreo e primeiro pavimento com taxa de ocupação de cem por cento de uso comercial e andares subsequentes de uso residencial. Continuando, explanou que já se observou que existem vários prédios neste modelo que atendem a locação de vários empreendedores e é isso que está faltando na Cidade. Pois em conversa com outro empreendedor, o mesmo não encontrou no perímetro central para locação uma sala com mais de quatrocentos metros quadrados, colocando seu estabelecimento em um bairro. Ainda mencionou que quando precisou mudar seu estúdio de pilates teve dificuldade de encontrar uma sala com cinquenta/sessenta metros quadrados, precisando construir na Rua Nereu Ramos, e que provavelmente essa construção será demolida no futuro pois o lote não comporta uma construção de baixo custo, e precisou fazer dessa maneira porque a Rua Otavio Moreira não permite construção com noventa e cinco por cento. Por fim, mencionou que espera o bom-senso da Comissão para que se continue investido em Fraiburgo, e que fala também por outros investidores que estão saturados de “correr” para viabilizar os negócios. Sequencialmente, a senhora Francieli se retirou e o senhor Adam adentrou a sala. Neste momento, a senhora Gesiane fez a leitura da Minuta de Proposta – do Artigo Referido – Assunto – Redação Vigente – Redação Apresentada na Audiência Pública – Proposta – Emenda – Tempo Máximo de Defesa (ambos conforme anexo). Em defesa, o senhor Adam explanou que “como podemos observar estamos em uma Cidade em decadência” e citou uma matéria do G1, e que se a preocupação for plenamente só insustentabilidade e não o pensamento de desenvolvimento sustentável teremos uma situação bem crítica, e observar a cidade é a melhor opção. Mencionou que tem vários prédios que foram construídos com primeiro e segundo pavimento – térreo e primeiro pavimento - com taxa de ocupação de cem por cento e isso viabiliza para investidores e construtores, sendo que a mão de obra até três pavimentos é muito difícil e escassa. Ainda, mencionou que é preciso analisar que o engenheiro precisa lidar com zoneamento, garagem, acessibilidade e particularidades da obra. Ainda mencionou que atualmente não se encontram na Cidade muitas salas com seiscentos metros quadrados, e que já foi procurado por investidores para realização de investimentos na Cidade mas que não foi encontrado lugares adequados, bem como, não tem salas de cinquenta metros quadrados para pequenos investidores. Mencionou que não adianta se afastar das Ruas Nereu Ramos e Padre Biagio Simonetti, pois não consegue se ter um aluguel adequado e não consegue se adaptar a necessidade do comércio. Ainda mencionou que tem um projeto na Rua Padre Biagio Simonetti onde subsolo, térreo e primeiro pavimentos possuem cem por cento de taxa de ocupação do lote, e que já foi difícil para que o investidor fizesse o projeto, e agora muito mais difícil de fazer a execução porque quem em sua consciência vai receber meio por cento de aluguel com taxa de juro que se tem hoje. Continuou explanando que na Rua Otavio Moreira tem um projeto de seis pavimentos, térreo e primeiro pavimento com uso livre, e espera o bom-senso para que o zoneamento seja de noventa e cinco por cento nas Ruas Padre Biagio e Nereu Ramos e a taxa de ocupação livre, e que fica a critério da Comissão, uma cidade com evasão de pessoas ou com soluções paliativas, que a parte de permeabilidade não é a solução para a Cidade, e que tem que se buscar soluções de engenharia sustentável, e fez uma leitura do conceito de sustentabilidade. Ainda explanou sobre um mal uso de desenvolvimento e insustentabilidade são as Ruas Otavio Moreira e Duque de Caxias que não são adequadas as taxas de zoneamento, e hoje encontra-se um ITBI avaliado em mais de um mil e quinhentos reais o metro quadrado então um lote valerá mais de meio milhão, e questionou quem irá fazer uma obra neste local com uma taxa de ocupação de cinquenta por cento, e que o que se observa na região citada são lotes baldios, casas ocupando mais de cinquenta por cento do lote irregulares, e que não tem como fazer com que os investidores coloquem seus recursos no local. Explanou que a preocupação é como fazerem com que os investidores não prejudiquem a natureza, e isso se dá criando zoneamento adequado e mecanismos de engenharia sustentável como reutilização de água da chuva, utilização de energia solar, e tendo uma contrapartida os investidores não se recusaram a fazer tais mecanismos, só que colocar uma taxa de ocupação inadequada ninguém irá fazer. Ainda seguiu explanando sobre a revitalização do lago, melhoramento das tubulações, e que a permeabilidade não é um problema da Cidade e não é esse o caminho que se deve utilizar. Sequencialmente, o senhor Adam se retirou e o senhor Marcos adentrou a sala. Neste momento, a senhora Gesiane fez a leitura da Minuta de Proposta – do Artigo Referido – Assunto – Redação Vigente – Redação Apresentada na Audiência Pública – Proposta – Emenda – Tempo Máximo de Defesa (ambos conforme anexo). Em defesa, o senhor Marcos explanou que no local indicado não seria uma nova Zona Especial de Interesse Social, mas sim a ampliação de uma existente, e que poderia ser adotado no São Sebastião, no São Luiz. Continuou explanando que tem uma questão importante que é o tamanho do lote pelo fato que existe uma obrigatoriedade de se manter o arruamento que existe ao lado. Que se for fazer um arruamento diferente se terá um problema, pois o lote continuará tendo vinte metros de fundo, e associado ao tamanho do lote, para fazer um lote de trezentos e sessenta metros quadrados terá que deixar dezoito metros de frente. E, seguiu explanando, que entra uma situação de necessidade na Cidade que são os lotes de baixo desembolso, porque se for analisar pessoas que recebem até três salários-mínimos se verá um percentual muito alto de pessoas que não tem casa ou que tem uma casa sem condições dignas, e que lotes maiores aumentam o desembolso, bem como, torna-se caro para um loteador pois a infraestrutura aumentou muito e citou exemplos de condomínios que realizou. Ainda explanou que a infraestrutura vai impactar mais do que proporcionalmente se comparada em lotes com vinte metros de fundo e com trinta metros de fundos porque o que conta para a infraestrutura é a frente do lote, só

que trinta metros de fundos fica limitado devido a situação de manter o arruamento existente, e que vê a necessidade de manter para atividade do loteador e também para que as pessoas consigam adquirir, e também explanou sobre a localização da área, considerada por ele como privilegiada para locar pessoas com menos condições, e que fazer lotes maiores vai inviabilizar e privar a população do acesso. Continuando, explanou sobre a divisa porque para utilização de industrial inviabiliza devido a declividade. Por fim, mencionou que a questão é manter o que tem ao lado, tendo em vista as limitações que a lei limita, e que não seria apenas particular mas para todas as situações de Zonas Especiais de Interesse Social, de tal modo que se consiga ofertar um desembolso menor. Sequencialmente, o senhor Marcos se retirou e o senhor Sandro adentrou a sala. Neste momento, a senhora Gesiane fez a leitura da Minuta de Proposta – do Artigo Referido – Assunto – Redação Vigente – Redação Apresentada na Audiência Pública – Proposta – Emenda – Tempo Máximo de Defesa (ambos conforme anexo). Em defesa, o senhor Sandro explanou que considerando que tal local é uma área central, tem a necessidade de revitalização, pode ser um trajeto que auxiliará na distribuição do trânsito central, cria novas opções de investimentos – moradias – comércios, e também se tem a necessidade de mudar a visão que tal local é um canto do centro da Cidade. Ainda explanou que tem um projeto aguardando a definição da temática em questão, que para o mesmo se tornar viável e operacional a taxa de ocupação precisa ser de oitenta por cento ou mais da utilização do solo. E, quanto a exigência de cisternas, de outras formas de energia, proteção do solo ou substituição de área, o mesmo não vê problemas. Ainda registra que toda a Rua em questão para se tornar viável, acessível precisa ser realizado alguma “coisa” e umas situações seria em relação a taxa de ocupação, senão a mesma continuará da forma em que está. E, que considera como viável a flexibilização na lei na Rua em questão, como na outra de baixo – travessa, para permissão de construções e empresários que possam investir em tal região. Ainda citou, que de repente possam até existir moradores da região que querem realizar mudanças mas que não tem a possibilidade, e por fim mencionou que considera suas justificativas relevantes. Sequencialmente, o senhor Sandro se retirou da sala. Na sequência, a senhora Fernanda questionou se na próxima reunião serão realizadas as votações das emendas, e a senhora Gesiane respondeu que sim, e assim ficou pré-agendada a reunião para o dia sete de novembro de dois mil e vinte e três. Não havendo novas contribuições ou indagações, deu-se a reunião como encerrada, às nove horas e trinta e cinco minutos.

**Próximos passos da Comissão:**

1. Comparecer na reunião pré-agendada.

# Emendas da Audiência Pública de 22/06/2023 - Fraiburgo/SC

Autor	Protocolo	Minuta de Proposta	Art. Referido	Assunto	Redação Vigente	Redação Apresentada na Audiência Pública	Proposta	Emenda	Tempo máximo
Franciele Balestrin	E-mail	Lei de Uso e Ocupação do Solo	Seção III, Capítulo VI	Da Sustentabilidade	N/A	<p><b>Art. 61.</b> As edificações comerciais ou multifamiliares que fizerem uso de mais de um mecanismo de tecnologia sustentável, poderão ter o parâmetro urbanístico de taxa de permeabilidade de 0% (zero por cento).</p> <p><b>Art. 62.</b> Nas edificações mistas e residenciais inseridas nas Zonas Comerciais de Bairros 1 e 2, e que fizerem uso de mais de um mecanismo de tecnologia sustentável, poderão ter o parâmetro urbanístico de taxa de ocupação acrescido em 10% (dez pontos percentuais).</p> <p>Parágrafo único. As edificações mistas inseridas na Zona Mista, quando fizerem uso de mais de um mecanismo de tecnologia sustentável, poderão fazer uso de taxa de ocupação de 100% (cem por cento).</p>	Alteração	Solicitação para adição de mais incentivos referente a sustentabilidade: criando um benefício para quem o fizer, área maior de construção ou ate diminuição na cobrança de taxas.	4,50 minutos
Adam Rover (+ Moacir Coser e Denise Coser, e Franciele Balestrin)	E-mail	Lei de Uso e Ocupação do Solo	Anexo V - Tabela de Parâmetros Urbanísticos	Taxa de Ocupação	<p>(ZEMD) Taxa de Ocupação: 70%</p> <p>(ZCP) Taxa de Ocupação: Comercial: Livre Residencial: 70%</p>	<p>Taxa de Ocupação: misto: 95% (9) Único: 80%</p>	Alteração	Taxa de ocupação livre no térreo e primeiro pavimento, quando uso comercial, na Zona Mista (ZM)	4,50 minutos
Adam Rover	E-mail	Lei de Uso e Ocupação do Solo	Seção III, Capítulo VI	Da Sustentabilidade	N/A	<p><b>Art. 61.</b> As edificações comerciais ou multifamiliares que fizerem uso de mais de um mecanismo de tecnologia sustentável, poderão ter o parâmetro urbanístico de taxa de permeabilidade de 0% (zero por cento).</p> <p><b>Art. 62.</b> Nas edificações mistas e residenciais inseridas nas Zonas Comerciais de Bairros 1 e 2, e que fizerem uso de mais de um mecanismo de tecnologia sustentável, poderão ter o parâmetro urbanístico de taxa de ocupação acrescido em 10% (dez pontos percentuais).</p> <p>Parágrafo único. As edificações mistas inseridas na Zona Mista, quando fizerem uso de mais de um mecanismo de tecnologia sustentável, poderão fazer uso de taxa de ocupação de 100% (cem por cento).</p>	Alteração	Solicitação para adição do incentivo de sustentabilidade para todas as classes de zoneamento, não somente nas Zonas Comerciais de Bairros 1 e 2.	
Marcos Antônio Balestrin	E-mail	Lei de Uso e Ocupação do Solo	Anexo I - Cartograma de Zoneamento Municipal	Zoneamento: ZEIS			Alteração	Manter a localização da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) existente no zoneamento vigente, localizada próxima à Colina do Sol.	6 minutos
	E-mail	Lei de Uso e Ocupação do Solo	Anexo V - Tabela de Parâmetros Urbanísticos	Lote Mínimo	240m <sup>2</sup>	360m <sup>2</sup>	Alteração	Solicitação para alteração do lote mínimo de 360m <sup>2</sup> para 240m <sup>2</sup> na Zona Predominante Residencial 5 (ZPR5).	
Sandro Kasburg	E-mail	Lei de Uso e Ocupação do Solo	Anexo I - Cartograma de Zoneamento Municipal	Zoneamento	<p>(ZEMD) Taxa de Ocupação: 70%</p> <p>(ZCP) Taxa de Ocupação: Comercial: Livre Residencial: 70%</p>	<p>Taxa de Ocupação: misto: 95% (9) Único: 80%</p>	Alteração	Solicitação para que seja mantido mais que 80% de taxa de ocupação na Zona Mista (ZM) devido a existência de projeto na Rua Otavio M. de Andrade.	5 minutos