

Conselho Municipal da Cidade

Comitê Técnico de Planejamento e Gestão do Solo Urbano – CTPGSU

ATA DA 6ª REUNIÃO (ORDINÁRIA) DO CTPGSU, DIA 30 DE SETEMBRO DE 2025

A reunião do dia 30 de setembro de 2025 se iniciou às 9:12 (Nove horas e doze minutos) com a acolhida dos presentes, incluindo Edson Lustosa, Eliel Ferreira da Cunha, Fabiana de Oliveira, Jair Melchior, Wellington Santos, Camila Fávero e Luciana Herminia. A Coordenadora Fabiana iniciou os trabalhos com a leitura do relatório preliminar de apreciação da minuta do projeto de lei complementar da Outorga Onerosa do Direito de Construir. O documento, elaborado por Edson Lustosa e Wellington Santos, foi apresentado aos demais membros, ressaltando-se, no ato da leitura, a existência de diversos erros ortográficos e de contextualização que exigiram modificações textuais imediatas para maior clareza. Após a leitura, Edson Lustosa manifestou-se, informando que o direcionamento dos recursos da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) está equivocado. Assim, ele defendeu que é imperativo estabelecer, por meio de fundo ou em lei, uma destinação que contemple as exigências do Estatuto da Cidade para os recursos da OODC, visto que os objetivos atualmente definidos não coincidem. Portanto, sugeriu eliminar a destinação para o FMHIS por ora e colocar "destinado à execução dos objetivos previstos no Estatuto da Cidade", por ser uma medida mais alinhada à legalidade, especialmente porque o conselho do FMHIS não está se reunindo. Camila fez uma observação, salientando que, embora tenha havido tentativas passadas de criar um fundo ou organismo específico, estas não avançaram. Ademais, ela expressou o receio de que a paralisação da OODC até a definição de um novo Fundo tornaria o instrumento urbanístico ineficaz, podendo comprometer recursos do próprio FMHIS. Desse modo, sugeriu o encaminhamento das observações para análise de melhorias, mantendo a legislação da OODC vinculada ao Plano Diretor. Neste sentido, concordou que o ponto da legalidade (sugerido por Edson) é aceitável, mas alertou para a possível perda de operacionalidade. Ao abordar a questão da operacionalidade, Camila mencionou a dificuldade de o Fundo obter recursos suficientes para intervenções, sendo a Outorga a principal fonte de captação. Contudo, Edson Lustosa contestou, informando que o Secretário havia reportado a existência de dois milhões de reais parados no Fundo por falta de projetos. Em contrapartida, Camila ressaltou que, apesar de poder ter havido novo aporte, no ano anterior (2024) o quantitativo era inferior, o que ela considerou insuficiente. Dessa forma, ela propôs que se aprofundasse a análise do que pode ser ajustado no FMHIS e que o recurso existente fosse direcionado para ações imediatas. Edson Lustosa argumentou que, estando em elaboração uma Lei Complementar (de mesma hierarquia da lei que cria o FMHIS), existe a oportunidade de alterar os objetivos do FMHIS para incluir os previstos no Estatuto da Cidade. Dessa maneira, os objetivos não contemplados seriam adicionados à Lei do Fundo por via da Lei Complementar em curso, já que o conselho não se reúne. Eliel Ferreira da Cunha justificou a ausência de reuniões do conselho pela mudança de gestão e afirmou que os membros têm cobrado ativamente a convocação. Além disso, Camila complementou que a falta de quórum e as decisões tomadas apenas por competência geram a percepção de um "trabalho obscuro". Fabiana, por sua vez, questionou a responsabilidade da sociedade civil e dos conselheiros na organização das reuniões. Ao final, Camila resumiu a sugestão consensual: o montante arrecadado pela OODC deve ser direcionado ao Fundo e às ações de desenvolvimento previstas no Estatuto, realizando-se um acréscimo no texto

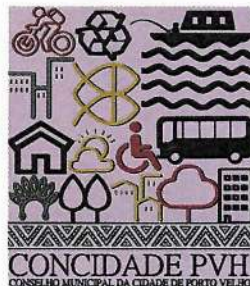
Dep. Wellington M. S.
[Assinatura]
[Assinatura]
[Assinatura]



Conselho Municipal da Cidade

Comitê Técnico de Planejamento e Gestão do Solo Urbano – CTPGSU

para harmonizar a legislação com o Estatuto da Cidade. Finalizando, houve adequações textuais no relatório. Em outro momento da reunião, foi dado início também à leitura do Relatório preliminar de apreciação da minuta do projeto de lei complementar do uso e ocupação do solo. Ressaltou-se a importância do Decreto-Lei Nº 311, de 2 de março de 1938, o qual está em vigência e é utilizado pelo IBGE para estabelecer os conceitos de cidade, vila e povoado. Questionou-se a legalidade de leis aprovadas "ao toque de caixa" na Câmara Municipal que transformaram Rio Pardo, União Bandeirantes e outras localidades em Distritos, visto que, conceitualmente, Distrito é uma porção territorial e não um núcleo populacional. Para a criação legal de um distrito, deve-se ouvir a população local e realizar um plebiscito, além de exigir um mínimo de infraestrutura. A importância da divisão correta desses distritos foi destacada como fundamental para a distribuição de verbas. Afirmou-se que a lei em questão realizou uma integração de um conceito não geopolítico (núcleo urbano), mas sim um conceito fenomenológico para efeitos de regularização fundiária. Por essa razão, enfatizou-se a necessidade de utilizar a terminologia oficial estabelecida no decreto e empregada pelo IBGE (povoado, vila, cidade), considerando-se este ponto fundamental. Camila manifestou que a narrativa de Edson é muito interessante e adicionou que está tentando desenvolver um trabalho há bastante tempo sobre questões territoriais, as quais são necessárias não apenas em relação a verbas, mas também a questões administrativas e de planejamento territorial urbano. Para isso, é necessário o deslocamento até os distritos para obter dados sobre população e outras séries de informações. Acrescentou que este trabalho está em curso e que o IBGE já possui atrativas nesse sentido. Mencionou a existência de um projeto de Plano de Ação de Desenvolvimento Sustentável sobre administrações regionais e planejamento territorial (com ressalva de que a parte do planejamento territorial não será realizada inicialmente). Explicou que o termo "Núcleos Urbanos" também consta na Lei do Plano Diretor por ter sido a melhor terminologia identificada na época para a parte urbana nos Distritos. Ressaltou que a discussão sobre a divisão territorial e o planejamento territorial é antiga e está no "radar" para ser trabalhada. As informações colhidas nos eventos preparatórios junto à população dos distritos já servirão para o trabalho de definição de Bairros, Ruas e demais, conforme a visão da comunidade. A única preocupação levantada é que a maioria dos Distritos possui não apenas o núcleo urbano sede, mas também várias outras localidades, como as vilas. Edson, após a fala de Camila, propôs uma alteração no relatório, substituindo o termo "dos Distritos" – com o entendimento de que oficializa algo que não é – por "Núcleos Urbanos", o qual remete ao REURB. Todos entraram em consenso de que essa narrativa fica mais utilizável. Camila acrescentou que, com essa nova ideia, será necessário ajustar todas as leis do Plano Diretor. Sugeriu que os comitês se manifestem formalmente à SEMEC/SEMPOG, solicitando a reconfiguração territorial com o objetivo de dar mais força ao trabalho. A justificativa é que a manifestação do conselho reforça a parte técnica junto ao plano gestor, pois a pressão de outras demandas mais importantes muitas vezes adia esses trabalhos, permitindo que a solução de pontos específicos seja dada. Edson concordou, propondo que se faça um manifesto na próxima reunião e que seria importante obter um abaixo-assinado das populações distritais desassistidas. Camila citou que, durante as audiências do Plano Diretor, há falas da população como: "Primeiro nosso Distrito tem que se tornar Distrito", o que demonstra situações inusitadas e se correlaciona à relação de pertencimento



Conselho Municipal da Cidade Comitê Técnico de Planejamento e Gestão do Solo Urbano – CTPGSU

de que a solução não está sendo imposta. Em seguida, abordou-se uma questão climática e arquitetônica sobre a limitação de pavimentos. Mencionou-se a necessidade de construir casas altas com “pilotis” por questões de segurança (animais, alagamentos), e que a limitação de até dois pavimentos restringe essa segurança. Fabiana respondeu que essa limitação foi considerada em relação à realidade atual dos Distritos. Após a discussão, foi deliberado que o limite máximo de dois pavimentos não deve computar o térreo no caso de edificações com Pilotis. Continuou-se com a leitura do relatório, especificando os incisos com erros ortográficos, substituições ou questões de aperfeiçoamento textual. Em outro momento, Edson trouxe outra lei, relacionada ao parcelamento. Ressaltou que se trata de uma lei extensa, as discussões necessárias restringiam-se a ajustes ortográficos, de redação e à eliminação de repetições vocabulares, sem haver nada ideológico a ser debatido. Fabiana finalizou com a leitura do relatório técnico do comitê. Por fim, Camila fez um agradecimento por toda a discussão, principalmente a Edson e Wellington pela contribuição nas questões das legislações. Reforçou a importância da leitura e análise das legislações pela sociedade civil, o que é esperado pelos técnicos, pois a sociedade consegue enxergar aspectos que passam despercebidos, desde erros ortográficos até situações que precisam da validação social. A reunião se encerrou às 11:00 (onze) horas, tendo como encaminhamento o envio do documento de análise sobre a Lei do Parcelamento por Edson ao comitê, para realizar a finalização do relatório do comitê.

Eu, Lucas Alves dos Santos,
de

lavrei esta ata. Porto Velho, 30 de setembro
2025.

Registros fotográficos:

Wellington



Conselho Municipal da Cidade
Comitê Técnico de Planejamento e Gestão do Solo Urbano – CTPGSU

Eliel Ferreira da Cunha
Central de Movimentos Populares – CMP

Edson José Marques Lustosa
Centro de Estudos e Pesquisas de Direito e Justiça
– CEP – DJ

Wellington Nogueira Santos
Centro de Estudos e Pesquisas de Direito e Justiça
– CEP – DJ

Fabiana de Oliveira
Coordenadora do Comitê Técnico de
Planejamento e Gestão do Solo Urbano –
CTPGSU

Jair Melchior Bruxel
Instituto Madeira Vivo – IMV