



1 **ATA DA REUNIÃO ORDINÁRIA REALIZADA ÀS 14H00 DO DIA 15/08/2019**

2 Às 14h00 do dia quinze de agosto de 2019, reuniram-se na Sala de Reuniões da
3 Secretaria Municipal de Finanças da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais os
4 membros do Conselho da Cidade de São José dos Pinhais – CONCIDADE, técnicos
5 da Prefeitura, representantes da sociedade civil e ouvintes na seqüência listados:
6 Nadia Cibele Besciak, (Secretaria Municipal de Urbanismo); Eduardo Camargo Umbria
7 (Secretária Municipal de Transporte e trânsito); Roberta Meyer, (Secretaria Municipal
8 de Urbanismo); Ketlin K. Vosguerau Volcov (Secretaria Municipal de Urbanismo);
9 Fernanda Maria da Silva (Secretaria Municipal de Meio Ambiente); Ari Buher Machado
10 Neto (Associação dos Engenheiros e Arquitetos e São José dos Pinhais – AEASJP);
11 Gelson Costa (Sindicato dos Trabalhadores da Construção Civil); Afonso Rendak
12 (Sindicato dos Trabalhadores e Trabalhadoras Rurais de São José dos Pinhais); Pablo
13 Javier Mujica Menezes (Secretaria Municipal de Habitação); Cleonice Souza Santos
14 (Associação dos Aposentados, Pensionistas e Idosos de São José dos Pinhais -
15 APPI); Vicente Mariano Simplício (Associação dos Moradores do Bairro São Judas
16 Tadeu); Tatiana de Oliveira (Associação dos Moradores do Bairro São Judas Tadeu);
17 Paulo César do Carmo (Associação de Moradores Moradias Trevisan – ASMOT);
18 Pedro Jablinski Castelhana, Secretário Executivo do CONCIDADE (Secretaria
19 Municipal de Urbanismo). Nadia agradeceu a presença de todos e passou a palavra
20 ao Secretário Executivo, o qual informou que tem três pautas principais e que entende
21 pertinente iniciar pelo protocolo formalizado por **Incorporadora Winter Afonso Pena**
22 **Ltda., de 24/07/2019, sob o número 201907244216283620.** O Secretário leu o
23 documento e esclareceu que se trata de um pedido de ajuste da Zona Especial de
24 Ocupação Restrita 1 - ZEOR1 em alguns lotes do loteamento Planta Dona Sofia. Ele
25 explicou que quando houve a aprovação do loteamento foi utilizada a legislação
26 antiga, na qual não havia incidência de ZEOR1 sobre os lotes, ele mostrou o mapa de
27 uso e ocupação do solo disponibilizado pelo requerente, o qual demonstra a
28 localização correta do córrego e explicitou que o protocolo já havia sido encaminhado
29 para a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, a qual não levantou óbices quanto à
30 utilização do zoneamento limítrofe (Zona de Ocupação Consolidada – ZOC), como
31 pleiteado pelos requerentes, nos lotes 18, 19, 20, 31 e 32 da quadra 07, baseando se
32 nos laudos hidrogeológicos e geotécnicos da documentação de aprovação do
33 empreendimento. O Secretário abriu espaço para os conselheiros tirarem dúvida e
34 deliberar a respeito do assunto em questão. Eduardo questionou se foi constado
35 realmente que a nascente é no local indicado pelo empreendimento. Pedro explicou
36 que sim, que quando foi aprovado o loteamento, o IAP licenciou sem o atingimento por
37 área de preservação permanente, porque realmente não há, ao contrário do que está
38 explicitado no mapa de zoneamento de São José dos Pinhais. Nadia explicou que o
39 loteamento está em ZOC, que é um zoneamento de baixa densidade, que a área em
40 questão está na área de abrangência do Decreto Estadual nº 745/2015, que trata dos
41 empreendimentos habitacionais em área de manancial, onde não se pode fazer
42 prédios, apenas casas residenciais, uma por lote, ela perguntou se estava todo mundo
43 de acordo. **Os conselheiros por unanimidade deliberaram pelo deferimento do**
44 **pedido.** Na seqüência o Secretário executivo trouxe a segunda pauta, ele explicou
45 que há uma lei federal que trata da regularização fundiária urbana, que é a Lei Federal
46 13.465/2017, a qual necessita uma regulamentação municipal uma vez a lei se aplica
47 ao Brasil inteiro sem cuidar das especificidades regionais, ele explicou que a própria
48 lei prevê que haja uma regulamentação municipal. Ele disse que a Secretaria de
49 Urbanismo decidiu por regulamentar essa lei por meio de decreto e que a minuta de
50 decreto já havia sido bastante discutida com a Secretaria Municipal de Habitação e

1 com a Procuradoria Geral do Município. Pedro disse que a lei deixa em aberto o
2 conceito de núcleo urbano informal consolidado, dando uma definição muito vaga, e
3 que então foram estabelecidos alguns critérios técnicos para criar um instrumento que
4 pudesse ser utilizado por qualquer servidor do município para definir se a ocupação é
5 classificada como núcleo urbano informal consolidado e, portanto, passível ou não de
6 ser regularizada. Nadia pediu a palavra, ela explicou que quando se fala de ocupação
7 irregular se fala das mais diversas, tanto urbanas como rurais, que a legislação federal
8 inclusive fala que na área rural, por exemplo, se for núcleo urbano consolidado e siga
9 alguns aspectos, a ocupação pode ser regularizada como urbana. Nadia explicou que
10 o Jardim Modelo está em fase de regularização e que o Costeirinha já teve sua parte
11 documental regularizada. Ela explicou que ocupação irregular ocorre sempre que não
12 há um loteamento definido, que não teve um processo administrativo na Secretaria
13 Municipal de Urbanismo, que pode ser uma ocupação espontânea como uma favela
14 ou um loteamento clandestino, como é o caso do Jardim Modelo, por exemplo, que é
15 um pouco mais organizado. Ela explicou que a lei seria aplicada nessas ocupações.
16 Vicente questionou sobre a situação do loteamento São Judas Tadeu. Nadia
17 esclareceu que o São Judas Tadeu é regular. Vicente argumentou que os lotes não
18 tem documentação por já serem lotes com documentação de terceiros herdeiros, que
19 não é possível achá-los e que os possuidores têm que entrar com usucapião para
20 regularizar. Pedro explicou que o São Judas Tadeu tem registro e matrícula, ainda que
21 não estejam nos nomes dos ocupantes e que a Lei Federal em questão trata dos
22 loteamentos que não tem registro e planta aprovada. Vicente expôs que o São Judas é
23 o mais complicado, por ter a documentação regularizada e não ter os assinantes da
24 matrícula. Nadia disse que pode se analisar o caso em específico do São Judas
25 Tadeu. Vicente explicou que conversou com um advogado que orientou que com essa
26 nova lei, os pedidos novos durariam no máximo oito meses. Pedro disse que
27 desconhece esse instrumento e teria que pesquisar melhor. Nadia concluiu que o caso
28 do São Judas Tadeu é específico que Pedro estudaria melhor e retornaria. O
29 Secretario Executivo continuou a pauta, ele explicou que outra ponta solta que a lei
30 deixou são os critérios de enquadramento para Regularização Fundiária Urbana Social
31 (Reurb-S), que são ocupações majoritariamente compostas por famílias de
32 vulnerabilidade social ou na Regularização Fundiária Urbana Especifica (Reub-E), que
33 são de ocupações com pessoas com poder aquisitivo maior. Pedro explicou que a lei
34 trabalha com um teto de renda alto, mas ela deixa muito em aberto, porque a renda
35 difere nas regiões do Brasil, de forma que é necessário criar algo mais condizente com
36 São José dos Pinhais. Além disso, explicou que procurou atribuir funções para as
37 Secretarias, o que cada uma vai fazer nesse processo e criar um procedimento
38 administrativo padrão tentando ser o mais conciso possível, tendo o Decreto em torno
39 de vinte artigos. Continuou explicando que foram criados nove critérios, que podem
40 ser respondidos com sim ou não, e que se forem atendidos cinco dos critérios da
41 minuta o núcleo urbano, em tese, é passível de ser regularizado. O secretario deixou
42 claro aos conselheiros que está falando do ponto de vista urbanístico e, por exemplo,
43 se houver algum risco ambiental e a Secretaria do Meio Ambiente se opor à
44 regularização, a mesma não pode ser feita. O secretario executivo então começou a
45 explicitar os critérios para entrar na regularização, leu o primeiro critério: "Estiver
46 inserido na macrozona de ocupação prioritária ou na macrozona de influencia logística
47 e ambiental, prevista na lei complementar 100/2015". Cleonice pediu para dar uma
48 definição de macro ocupação prioritária. Ketlin explicou que está na lei de 2015 que há
49 um mapa e são áreas internas às rodovias e que todo mundo pode ter acesso a esse
50 mapa que consta no site da prefeitura. Nadia mostrou no mapa onde ficam as áreas e
51 explica que atenderia a um dos critérios a ocupação estar localizada nessas áreas,

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

1 que de todos os critérios a ocupação irregular deve atender pelo menos cinco deles.
2 Pedro explicou que essa macrozona é onde o plano diretor estabelece onde o
3 adensamento deve ocorrer e se a ocupação estiver inserida nele ela, está cumprindo
4 de certa forma aquilo que foi planejado e atende ao primeiro critério, explicou que não
5 significa que as demais ocupações que estejam fora não possam ser regularizadas. O
6 secretário prosseguiu com o item dois do decreto: "Possuir pelo menos três dos
7 equipamentos urbanos de infra-estrutura básica dentre os quais: escoamento de
8 águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água
9 potável, energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação, coleta de lixo e
10 transporte público", explicou que atendendo a esse critério o custo para regularizar
11 ficaria mais baixo e ficaria entendido que está mais consolidado, expôs que o conselho
12 deve entender que o município quer evitar abrir margem para regularizar ocupações
13 muito precárias, que muitas vezes vale mais a pena realocar os moradores, tanto em
14 questão ambiental quanto financeira. Nadia falou que geralmente as ocupações
15 atendem esse item, já possuem alguma dessas infra-estruturas básicas e que o
16 município está tentando evitar assim regularizar ocupações em área rural por ser um
17 custo muito grande colocar equipamentos urbanos nesses lugares. O secretário
18 continuou com o item três, "Menos de dois quilômetros de distância viária de pelo
19 menos dois equipamentos urbanos de saúde ou educação", explicou que os custos
20 com equipamentos urbanos no futuro pelo município serão menores, prosseguiu com
21 o item quatro: "Estiver com pelo menos 70% das unidades da área a ser regularizada
22 ocupada" explicou que seria para evitar ou tentar reduzir a regularização de
23 loteamentos com lotes vazios sem ocupação, leu o item cinco: "Estiver ocupado há,
24 pelo menos, dez anos." e o seis: "As edificações existentes serem em sua maioria
25 adequadas ou passíveis de adequação". Cleonice indagou sobre o que seriam
26 edificações adequadas. Pedro explicou que a definição foi dada pelo Ministério das
27 Cidades e está inserida no decreto no parágrafo único, disse que entende-se por
28 edificações passíveis de adequação as que possuem instalações sanitárias, são
29 produzidas com material permanente e têm possibilidade de expansão para atender a
30 eventuais situações de congestionamento domiciliar. Ele continuou com o próximo
31 critério: "Possuir mais de 20 unidades individuais", explicou que é para evitar
32 regularizar núcleos muito pequenos e leu os últimos "possuir uso misto, isto é,
33 apresentar tanto uso residencial como comercial, ou de serviços ou indústria" e "tiver
34 densidade populacional equivalente ou superior a 18 (dezoito) unidades habitacionais
35 por hectare." Abriu espaço para o conselho opinar e tirar dúvida. Eduardo questionou
36 como se consegue estabelecer o tempo que eles estão lá, se não fica difícil mesmo
37 tendo o auxílio de imageamento aéreo no decorrer dos anos, se não é um critério um
38 pouco difícil de conseguir medir. Nadia explicou que seria com as mesmas
39 comprovações da usucapião. Eduardo então disse que poderia ser descrito isso no
40 decreto para ficar mais claro. O secretário executivo disse que tem simulações de
41 exemplo para expor ao conselho, acerca de ocupações que foram usados esses
42 critérios, então prosseguiu com o próximo item que foi regulamentado no decreto,
43 explicou que seria a classificação de Reurb-S, lembrou que falou que na Lei Federal
44 eles estabelecem cinco salários mínimos como máximo, na classificação mais que
45 cinco salários mínimos seria Reurb-E e menos que cinco seria Reurb-S, então foi
46 resolvido baixar para três salários mínimos, pois quase todas as ocupações entrariam
47 em Reurb-Social e explicou que o único setor no Município que tem renda média maior
48 que três salários mínimos seria o Aristocrata. O secretário explicou que a diferença
49 entre as duas Reurbs seria que na social todos os custos são cobertos pelo município
50 e não teria gente nem dinheiro para regularizar toda a demanda e o tempo seria mais
51 longo. Paulo indagou como ficariam os núcleos que existem famílias que recebem até

[Handwritten signature]

1 três salários mínimos e famílias com mais de cinco salários mínimos, em qual Reurb
2 se enquadrariam. Nadia explicou que se for 90% das famílias com até três salários
3 mínimos é aplicado à social direto, em outra hipótese se tiver um núcleo com 30%
4 específico, a prefeitura arca com os custos e demandas da regularização, mas
5 posteriormente serão cobrados os custos dos 30%. O secretário apresentou o
6 panorama geral anexo ao decreto e explicou que seria um guia de como se realiza o
7 processo administrativo e explicou como funciona esse fluxograma ao conselho.
8 Cleonice questionou um dos passos que seria o levantamento topográfico, um custo
9 inicial para os moradores que seria alto, além das matrículas e diagnóstico. Pedro
10 explicou que o levantamento topográfico é um item importante para conhecer a área e
11 que não é um custo muito alto para o coletivo e o diagnóstico atualmente é feito pelo
12 DPTU. Vicente expôs que se o município já tivesse o levantamento topográfico, iria
13 diminuir a quantidade de invasões, as pessoas iriam regularizar e não vender e passar
14 para frente e invadir outro local. Disse que se fosse mais rápido esse processo de
15 regularização não haveria esse problema de continuar vendendo sem regularizar, que
16 isso na verdade aumenta a demanda de invasão. Cleonice disse que poderia envolver
17 mais a associação de moradores nessa questão de regularização. Nadia explicou que
18 as associações podem ajudar os moradores nesse processo como previsto na lei.
19 Vicente expôs sobre a regularização do Jardim Trevisan que os moradores venderam
20 o lote depois da regularização foram para outra área não tiveram condições de se
21 manter e voltaram, causando transtornos para uma área que já havia sido
22 regularizada, diz que deveria ser proibida a venda dos lotes pelos moradores após a
23 regularização pela Reurb social. Ketlin explicou que já existe uma cessão de uso,
24 proibindo a venda por alguns anos e quando a pessoa precisa sair ele fica vinculado
25 ao CPF não podendo acessar novamente esse serviço. O secretário continuou a
26 apresentar o panorama geral explicando a documentação necessária para entrar com
27 o pedido de regularização e os processos pelos quais o protocolo passará. Falou
28 sobre como é analisado o pedido de enquadramento na Reurb Social através de um
29 cadastro socioeconômico, podendo levar até 60 dias para ser indeferido. Disse que o
30 protocolo pode sofrer impugnação em até 30 dias e pode ser submetido a qualquer
31 secretaria do município, atendendo cada uma a seu assunto. Pedro disse que quando
32 a área for passível de regularização será anunciado no diário oficial para que todos
33 saibam que a área vai ser regularizada. Continuou explicando que a secretaria de
34 habitação criou alguns critérios para priorizar as regularizações como consta do art. 11
35 do Decreto para que não sejam priorizadas apenas as regularizações específicas.
36 Nadia expôs que a SEMU também está trabalhando com a legitimação de posse,
37 explicando como funcionaria esse processo que no final gera uma certidão, que levada
38 ao cartório é aberta uma nova matrícula, e que para virar propriedade a pessoa deve
39 permanecer no local mais cinco anos a ser verificado pelo cartório e durante o
40 processo não pode ser vendido o terreno. O secretário voltou aos critérios para
41 regularização e mostrou exemplos das ocupações, explicou que foi pego cada
42 ocupação dos exemplos e realizados os testes dos critérios demonstrados
43 anteriormente, falou que o Ministério Público tem solicitado vistoria em ocupações
44 irregulares, principalmente em área rural, em um dos exemplos o secretário mostrou
45 uma ocupação irregular em zona rural que não atende nenhum dos critérios, que se
46 encontra em situação precária. Afonso então opinou que deveria ser tomada alguma
47 atitude em relação a ocupações irregulares em zona rural, pois acontece com grande
48 ocorrência. Vicente questionou os tamanhos dos lotes que estão sendo feitos nas
49 ocupações da zona rural. O secretário expôs que são de duzentos a quatrocentos
50 metros quadrados. Vicente disse que em muitos desses casos as pessoas não moram
51 nessas localidades só tem esses terrenos na área rural para passar o final de semana

[Handwritten signature]

1 e feriados. Nadia disse que o interesse do município é preservar a área rural. Roberta
2 disse que tendo em vista esses casos deveria ser simplificado o relatório inicial, pois
3 terão casos diferentes alguns que não haverá necessidade de serem regularizados. O
4 secretário concordou com o argumento e achou valido pensar a respeito, disse que os
5 exemplos dados são para mostrar que os critérios estão dando certo e que atender a
6 cinco deles para poder entrar na regularização não é um número alto. Nadia lembrou
7 aos conselheiros que é um decreto que posteriormente pode ser alterado caso não
8 esteja se adequando a realidade. O secretário então disse para os conselheiros que
9 eles podem levar suas cópias do decreto para lerem e fazer outras considerações.
10 Nadia então abordou como ficaria o levantamento topográfico, se ele seria entregue
11 nessa primeira análise, como ocorreria com as pessoas que não tem condições de
12 pagar e se o pedido for negado. Afonso disse que a idéia que o levantamento poderia
13 ser entregue na segunda etapa depois de ser feita uma primeira análise e decidido se
14 a ocupação pode ser regularizada. Ari sugeriu a idéia de que a análise prévia poderia
15 ser feita através das imagens do município. Nadia sugeriu de ser pedido um croqui
16 apenas na primeira análise. O conselho então deliberou a favor da simplificação do
17 requerimento preliminar. Pedro então abordou a terceira pauta, sobre a Conferência
18 da Cidade, explicou para os conselheiros que o mandato deles tem a validade até
19 outubro, significando que em outubro deverá ser feita a Conferência da Cidade para
20 eleger novos conselheiros e analisar o andamento do plano diretor, que acontece a
21 cada três anos. Nadia disse que deve ser criada uma Comissão também para serem
22 discutidos assuntos sobre a conferência e pede candidatos para compor essa
23 comissão. Cleonice e Afonso se candidatam a compor a comissão. Nadia expõe que a
24 prefeitura vai dar apoio, mas seria necessário ter a visão de fora dos conselheiros. Os
25 conselheiros concordaram com as propostas, a Comissão ficou formada pelos
26 conselheiros Nadia, Mauricio, Ketlin, Cleonice, Afonso e pelo Secretário Executivo,
27 Pedro. Tendo sido terminadas as pautas, Nadia agradeceu a participação de todos e
28 deu a reunião por encerrada. Eu, Pedro Jablinski Castelhana, Secretário Executivo do
29 Concidade, lavrei a presente ata que segue assinada por mim e pelos membros
30 presentes.

31

32

33

34

35 _____
Nadia Cibele Besciak

36

37

38

39 _____
Eduardo Camargo Umbria

40

41

42

43 _____
Roberta Meyer

44

45

46




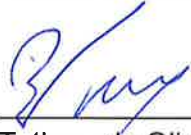
47 _____
Ketlin K. Vosguerau Volcov

48

49





- 1 _____
- 2 Fernanda Maria da Silva
- 3 _____
- 4 
- 5 _____
- 6 Ari Buher Machado Neto
- 7 _____
- 8 
- 9 _____
- 10 Gelson Costa
- 11 _____
- 12 _____
- 13 
- 14 Afonso Rendak
- 15 _____
- 16 _____
- 17 _____
- 18 Pablo Javier Mujica Menezes
- 19 _____
- 20 _____
- 21 _____
- 22 Paulo César do Carmo
- 23 _____
- 24 _____
- 25 _____
- 26 Cleonice Souza Santos
- 27 _____
- 28 _____
- 29 _____
- 30 Vicente Mariano Simplicio
- 31 _____
- 32 
- 33 _____
- 34 Tatiana de Oliveira
- 35 _____
- 36 _____
- 37 _____
- 38 Pedro Jablinski Castelhana