

ATA DE REUNIÃO DO PLANO DIRETOR

Elaboração do Plano Diretor de Balneário Gaivota CONTRATO PREFEITURA/UNESC: nº 93/2025

Local: Câmara de Vereadores – Balneário Gaivota	Início: 09:33	Término: 10:45	Data: 18/08/2026
---	-------------------------	--------------------------	----------------------------

PARTICIPANTES

MEMBROS DO GRUPO TÉCNICO/CONSELHO DA CIDADE: Adelsa Fernandes, Alexandre dos Santos Eufrásio, Amon Guetener, Gerson Pimentel, Grasiela Speck Eufrásio, João Batista Gonçalves Jacques, Jonatã Coelho dos Santos, Katerine Guanezi Bressan, Leila Marisa Ferreira, Marcio Borges de Freitas, Rael Nunes, Tiago Madrid Lemos.

MEMBROS DO IPARQUE/UNESC: Ana Carolina Rocha de Zorzi, Caroline Ávila Gonçalves e Monique Machado de Luca.

DESCRIÇÃO DA REUNIÃO

A reunião teve como objetivo dar continuidade às atividades da Etapa 3 de elaboração do Plano Diretor Participativo de Balneário Gaivota, mediante análise e discussão da minuta de Lei, com ênfase nas diretrizes relativas ao Esporte e Lazer, Patrimônio Histórico, Cultural e Natural, Adaptação Climática e Resiliência Urbana, Habitação e Regularização Fundiária Urbana.

1. Ana Carolina iniciou a reunião retomando os encaminhamentos do encontro anterior e questionando os participantes acerca da existência de contribuições adicionais ao conteúdo já analisado. Foi informado que ainda se aguardava o retorno dos setores responsáveis, como Saúde e Assistência Social, para validação das respectivas disposições da minuta. Ana Carolina destacou a importância de encaminhar os textos aos representantes das áreas que não estiveram presentes nas reuniões, para que possam analisar e apresentar eventuais contribuições antes da consolidação da redação. Na sequência, apresentou Caroline, formada

- em Direito e nova integrante da equipe jurídica, que prestará suporte na análise da legislação.
2. Ana Carolina iniciou a apresentação da proposta para a Seção VII – Do Esporte e Lazer. Após a leitura das diretrizes sugeridas, Ana Carolina questionou os participantes sobre a situação atual dos equipamentos e espaços destinados ao esporte e lazer no Município. Alguns dos participantes relataram que não existem praças e parques suficientes para atender os moradores, relataram a deficiência dos espaços atualmente disponíveis, sendo mencionadas demandas da população por pista de skate, academias ao ar livre e espaços destinados a outras modalidades esportivas e recreativas. Os participantes também mencionaram a necessidade de estruturas adequadas para a população idosa. Durante os debates, os presentes também apontaram a necessidade de implantação de espaços cobertos para atividades esportivas e de lazer, considerando as condições climáticas do Município, especialmente vento e chuva, que dificultam a utilização contínua de equipamentos ao ar livre. Foi informado que Balneário Gaivota não possui ginásio municipal ou centro esportivo próprio, sendo utilizadas estruturas pertencentes às escolas e outros espaços disponíveis para realização de campeonatos e atividades. Também foram discutidas as dificuldades de manutenção de academias ao ar livre em razão da maresia e a necessidade de utilização de materiais mais resistentes.
 3. Os participantes questionaram a possibilidade de assegurar, por meio do Plano Diretor, a destinação de áreas públicas para implantação de parques, praças e equipamentos de esporte e lazer, tendo em vista que determinadas áreas acabam recebendo outras destinações. Monique esclareceu que a Lei de Parcelamento do Solo poderá estabelecer percentuais destinados às áreas públicas. Como encaminhamento, discutiu-se a inclusão de diretriz destinada a estimular a preservação e utilização dessas áreas para parques, praças e espaços de lazer, bem como a possibilidade de o zoneamento prever áreas com destinação específica para essa finalidade.

4. Um participante questionou a possibilidade de o Plano Diretor assegurar recursos financeiros para esporte, lazer e realização de eventos. Ana Carolina esclareceu que o Plano Diretor não pode determinar diretamente a destinação orçamentária, mas pode estabelecer diretrizes de promoção e busca de recursos, as quais deverão ser consideradas no planejamento e orçamento municipal. Durante a discussão, foi ressaltada a importância de mecanismos de acompanhamento das diretrizes, tendo sido sugerida a criação de conselho específico relacionado ao esporte e lazer.
5. Ainda no tema, os participantes destacaram as potencialidades das lagoas e de outros espaços públicos do Município para atividades recreativas e de convivência, desde que respeitada a legislação ambiental. Os participantes relataram que já existe o hábito de utilização desses locais pela população, especialmente no período de verão, sendo apontada a necessidade de qualificação e ampliação dos espaços disponíveis. Ao final da seção, Ana Carolina informou que seria ajustada a redação relativa à pesca esportiva e aos esportes aquáticos, de modo que sua realização observe todas as normas aplicáveis, e não apenas as normas ambientais.
6. Na sequência, Ana Carolina realizou a leitura da proposta da Seção VIII – Do Patrimônio Histórico, Cultural e Natural. Apresentou as diretrizes destinadas à identificação, proteção, conservação e valorização do patrimônio material e imaterial do Município, incluindo a possibilidade de criação de zonas históricas no âmbito do zoneamento, com o objetivo de evitar intervenções que possam descaracterizar edificações ou locais considerados relevantes para a memória e identidade municipal.
7. Durante os debates, um participante informou que o Município ainda necessita realizar levantamento e catalogação de seus bens de relevância histórica, cultural e natural. Questionou qual órgão seria responsável pela implementação e acompanhamento do plano de promoção, resgate e conservação desse patrimônio. Foi informado que o Município possui Plano Municipal de Cultura e Conselho Municipal de Cultura, sendo

- discutida a possibilidade de vincular a este Conselho o acompanhamento das ações relacionadas ao patrimônio.
8. Posteriormente, Ana Carolina deu início à análise da Seção IX – Da Adaptação Climática e Resiliência Urbana, explicando que a inclusão do tema busca preparar o Município para os efeitos das mudanças climáticas, por meio de medidas relacionadas à arborização urbana, infraestrutura verde, pavimentos permeáveis, proteção dos corpos hídricos, drenagem sustentável e proteção de áreas ambientalmente frágeis e ecossistemas sensíveis.
 9. Nesse ponto, os participantes questionaram quem seria responsável por definir quais áreas são consideradas ambientalmente frágeis e quais critérios seriam utilizados para essa classificação, manifestando preocupação com a possibilidade de a redação ficar excessivamente aberta. Foi esclarecido que a definição não será realizada discricionariamente pelo Plano Diretor, devendo observar a legislação ambiental e os estudos técnicos pertinentes. Como encaminhamento, foi solicitado que a redação deixe expressamente indicado que a identificação e proteção dessas áreas deverá estar fundamentada na legislação vigente e nos estudos técnicos e socioambientais aplicáveis, evitando interpretações subjetivas. Também foi questionado se as dunas estariam abrangidas pela referida disposição. Ana Carolina esclareceu que a proteção e conservação das dunas será tratada de forma mais específica quando da análise da política ambiental. Outro questionamento tratou da possibilidade de prever instrumentos de monitoramento climático, como estação meteorológica e pluviômetros, sendo esclarecido que essas questões já haviam sido abordadas nas discussões relativas à Defesa Civil, enquanto a seção em análise tem por finalidade estabelecer diretrizes gerais de adaptação do Município aos eventos climáticos.
 10. Em seguida, iniciou-se a análise do Capítulo III – Da Habitação, especialmente da Seção I – Da Habitação. Após a apresentação da proposta, surgiram questionamentos quanto à utilização da expressão “combater a especulação imobiliária”, sendo argumentado que o mercado

imobiliário possui papel relevante no desenvolvimento econômico de Balneário Gaivota e que a redação poderia produzir interpretação incompatível com a realidade municipal. Também foram manifestadas preocupações quanto à previsão de aproveitamento ou requalificação de imóveis subutilizados ou abandonados para fins de habitação de interesse social, especialmente em relação à preservação do direito de propriedade.

11. A discussão avançou para a necessidade de previsão de áreas destinadas à Habitação de Interesse Social, tendo sido esclarecido que o Plano Diretor deve contemplar áreas para essa finalidade e considerar o planejamento para os próximos dez anos. Foram mencionados programas habitacionais existentes e a dificuldade enfrentada pelo Município para localizar áreas públicas adequadas à implantação de novas unidades, considerando disponibilidade, infraestrutura e demais condicionantes. Também foi debatida a conveniência de distribuir as unidades habitacionais em diferentes regiões do Município, evitando sua concentração em um único local.
12. Diante das divergências apresentadas, Ana Carolina informou que a seção referente à Habitação será reescrita, considerando as contribuições realizadas na reunião, e posteriormente disponibilizada no grupo para nova análise. Também ficou indicada a necessidade de articulação com os setores municipais envolvidos na política habitacional e de identificação das áreas municipais disponíveis ou destinadas à implantação de programas de habitação, para posterior representação no mapa de zoneamento.
13. Ainda durante a análise da Habitação, foi levantado questionamento específico quanto à expressão “segurança jurídica da posse”, diante da possibilidade de a redação ser interpretada de maneira excessivamente ampla e gerar dúvidas entre posse e propriedade. Após o debate, reconheceu-se a necessidade de aperfeiçoamento da redação para deixar mais claros os requisitos jurídicos aplicáveis. Ana Carolina reiterou

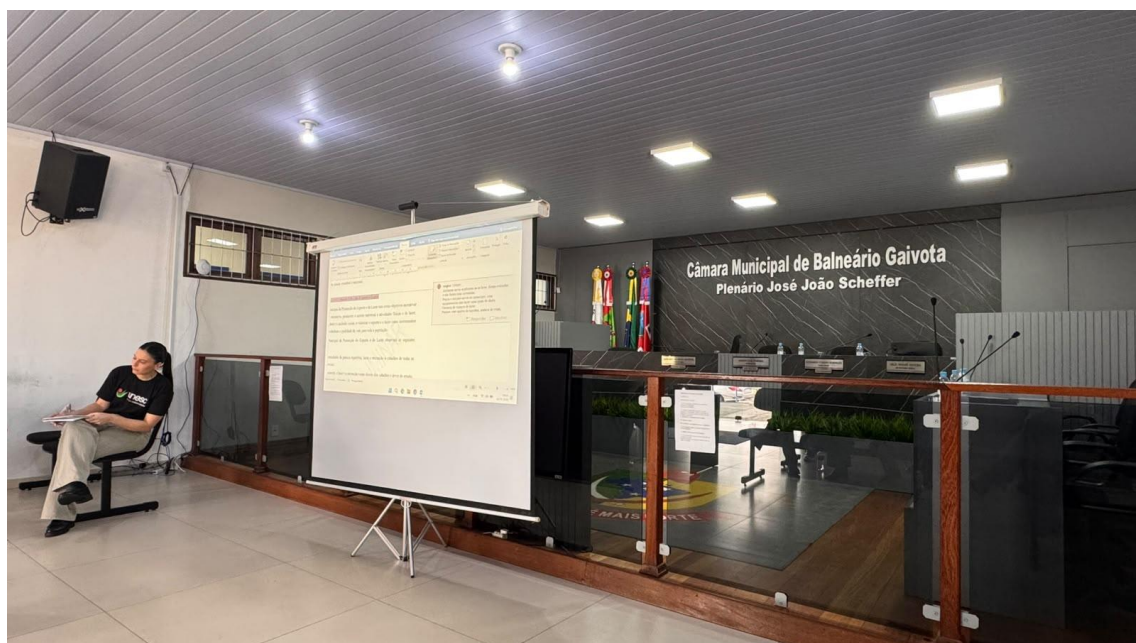
que o texto da seção seria reformulado e submetido novamente ao Grupo Técnico.

14. Na sequência, Ana Carolina apresentou a proposta para a Seção II – Da Regularização Fundiária Urbana, sendo esclarecido que a política busca integrar núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial, mediante regularização urbanística, ambiental e social, observando-se a legislação federal aplicável. Foram apresentadas diretrizes relacionadas à regularização de ocupações consolidadas, levantamento e diagnóstico dos núcleos informais, fiscalização para evitar novas ocupações irregulares e implantação de programa municipal de regularização fundiária. Os participantes foram questionados sobre a realidade municipal, e informaram que Balneário Gaivota já realiza procedimentos de regularização com fundamento na legislação federal, embora não possua legislação municipal específica sobre o tema. Foram citados núcleos consolidados, nos quais existem infraestrutura e ocupação, porém permanecem pendências documentais, inclusive imóveis negociados mediante contratos de compra e venda. Também foi informado que o Município possui comissão e procedimento administrativo destinado à análise dos processos de regularização. A discussão também abordou ocupações existentes em áreas ambientalmente protegidas. Foi esclarecido que a possibilidade de regularização depende das condições específicas de cada núcleo, da legislação aplicável, da comprovação da consolidação da ocupação e da inexistência de impedimentos judiciais. Foi mencionado que determinadas áreas do Município possuem processos judiciais em fase de execução, circunstância que impede sua regularização administrativa enquanto persistir a determinação judicial. Em outros casos, a regularização poderá envolver estudos e medidas compensatórias, conforme a situação concreta.
15. Novamente foi levantada por um participante preocupação quanto à proteção da propriedade privada e à utilização dos termos “posse” e “ocupação” na minuta. Em resposta, Ana Carolina esclareceu que a

regularização fundiária está submetida aos requisitos e marcos temporais previstos na legislação específica, não significando autorização para novas invasões ou ocupações irregulares. Destacou-se, portanto, a necessidade de a redação da minuta deixar clara sua vinculação ao regime jurídico da regularização fundiária, evitando interpretação de que ocupações recentes ou ilegais possam ser automaticamente regularizadas.

16. Ao final, Ana Carolina informou que as contribuições e questionamentos apresentados seriam considerados na revisão da minuta, que o texto ajustado seria disponibilizado no grupo para apreciação dos participantes e que os temas de Habitação e Regularização Fundiária poderão ser retomados, caso necessário. Foi destacada, ainda, a importância de a comissão responsável pelos procedimentos de regularização (REURB) revisar a redação proposta, a fim de compatibilizá-la com a prática administrativa já adotada pelo Município.
17. Ana Carolina informou que, na próxima reunião, serão analisadas as diretrizes relativas à Política Ambiental e ao Saneamento Básico, incluindo abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem urbana e resíduos sólidos. Posteriormente, serão tratados os temas relacionados à mobilidade, estruturação viária, infraestrutura urbana e equipamentos públicos. Monique informou, ainda, que, com o avanço para as etapas de macrozoneamento e zoneamento, poderá ser necessária a realização de reuniões com maior frequência, em razão da complexidade da análise dos mapas.
18. Após os esclarecimentos e não havendo novas manifestações, a reunião foi encerrada.

REGISTRO FOTOGRÁFICO



ASSINATURA - MEMBROS DO GT/CONSELHO DA CIDADE

Adelsa Fernandes
Fiscal de Contrato

Alexandre dos Santos Eufrásio
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento (Titular)

Amon Guetener
Imobiliária do Município (Suplente)

Gerson Pimentel
Setor Projetos

Grasiela Speck Eufrásio
Procuradoria Geral do Município

João Batista Gonçalves Jacques
Conselho de Turismo (Titular)

Jonatã Coelho dos Santos
Poder Executivo Municipal

Katerine Guanezi Bressan
Agente da Proteção e Defesa Civil

Leila Marisa Ferreira

Associações de Moradores do Município (Titular)

Marcio Borges de Freitas

Construção Civil do Município (Titular)

Rael Nunes

Classe de Arquitetos e Engenheiros de Balneário Gaivota

Tiago Madrid Lemos

Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo (Titular)

ASSINATURA - MEMBROS DO IPARQUE/UNESC:

Ana Carolina Rocha de Zorzi

Engenheira Civil

Caroline Ávila Gonçalves

Equipe Jurídica

Monique Machado de Lucca

Engenheira Agrimensora