



1 **ATA DA 98ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (CMHIS).**

2 Aos onze dias do mês de maio de dois mil e vinte e três, as dezesseis horas, no Auditório da
3 Casa da Memória – Rua Padre Miguelinho, n. 58 – Centro/Florianópolis, foi realizada a 98ª
4 Reunião Ordinária do CMHIS, da qual participaram os conselheiros: Maria Ester Schorn Harb
5 (SMDU/HIS); Luiza Figueredo Bertoli (IPUF); Eduardo Antonio Florindo (SMCAM); Patrícia I.
6 Alves (SEMAS); Rodolfo Estácio Costa (PGM); Gustavo Bulcão Vianna Rodrigues
7 (SINDUSCON); Guilherme Santos de Farias (IAB/SC); Joanir Maria Neves de Souza (OSCIPI
8 Moradia e Cidadania SC); Sheylla Cristina Guedes Pereira/Maçan Guedes e Lenir Maciel
9 Marczak (Região Norte da Ilha); Leide Sayuri Ogasawara e Maria Aparecida da Silva Costa
10 (Região Centro Ilha); Adriana Chagas (Região Sul da Ilha); Paulo João Rodrigues/Paulinho
11 (Região Continental), representando doze (12) entidades. Também estiveram presentes:
12 Ramon Duarte, Lucas Felipe Alves, Bruno Richelle Silva, Marilene França Pacielo e Luiz
13 Gregório Martins (Assoc. de Moradores da Vargem do Bom Jesus) e Paulina Korc (secretária
14 do Conselho), somando um total de vinte (20) participantes. A Presidente, **Maria Ester Schorn**
15 **Harb**, conduziu a 98ª Reunião Ordinária do CMHIS. Inicialmente, cumprimentou a todos e
16 agradeceu pela possibilidade de realizar a reunião de forma presencial. Na sequência, foram
17 homologadas as justificativas de ausência dos conselheiros: Juliana Hartmann Gomes
18 (SMHDU/Habitação); David Vieira da Rosa Fernandes e Jatyr Fritsch Borges (FLORAM);
19 Julian Reciere Riquel dos Santos (IPUF); Telma de Oliveira Pitta (SMDU/Urb. e Serv.
20 Públicos); Aldo Abraão Massih Jr. (PGM); Sílvia Eloisa Grandó Águila (SMS); Pedro Schultz
21 Fonseca Baptista (CAU/SC); Roseane Lucia Panini (Região Sul da Ilha) e Sulimar Vargas
22 Alves (UFECO). Conforme previsto na pauta foram dados os informes: 1) **Paulina** informou
23 que o PL 18.432/2022 permanece na Comissão de Constituição de Justiça (CCJ) da Câmara
24 de Vereadores. O PL havia sido inserido na pauta da Comissão e posteriormente retirado por
25 conta do volume de projetos em discussão. **Paulina** disse que solicitou ao Gabinete do
26 Vereador Katumi, Presidente da CCJ, agendamento de reunião para tratar sobre a importância
27 deste PL. 2) Em relação à situação da secretária executiva do Conselho, **Guilherme** relatou
28 que no dia 24/04, a comissão (David, Paulinho e Guilherme) realizou reunião com o Secretário
29 Nelson e a Presidente Maria Ester, externando o problema e solicitando providências
30 urgentes. Na oportunidade, o Secretário solicitou o prazo de uma semana para dar um
31 posicionamento ao Conselho. Não havendo resposta do Secretário, no dia 08/05, a comissão
32 (David, Paulinho, Guilherme e Paulina) se reuniu com o Chefe de Gabinete Ronaldo, o qual
33 também foi bastante receptivo e sensibilizado à situação da secretária executiva e ficou de
34 emitir posicionamento até o final da semana em curso. **Guilherme** enfatizou que o intento da



35 Comissão é que a Paulina fosse enquadrada como cargo comissionado, considerando ser o
36 mais próximo da efetividade demandada pela legislação para fazer a secretaria do Conselho.
37 No entanto, foi perceptível a dificuldade disso se concretizar. **Paulinho** destacou que esta
38 situação deveria ter sido resolvida há muito tempo pela Prefeitura, pois ocasionou a não
39 realização de algumas reuniões do Conselho em 2022, dada a importância do seu trabalho e a
40 profissional que é junto ao Conselho. **Maria Ester**, presidente do Conselho, informou que em
41 contato realizado com o Secretário Nelson o mesmo disse que esta situação está com o
42 responsável pelas contratações o qual, nesta semana, está afastado para tratamento de
43 saúde. **Maçan** se manifestou enfatizando que a Paulina é fundamental para o funcionamento
44 deste Conselho. **Lenir** também se pronunciou sobre a importância da permanência da Paulina
45 na secretaria do Conselho. Dando prosseguimento, **Maria Ester** colocou em apreciação a ata
46 da 97ª Reunião Ordinária do CMHIS realizada em 13/04/2023, a qual foi aprovada por
47 unanimidade. Na sequência, foi discutida e deliberada a data na próxima reunião ordinária,
48 considerando que na segunda quinta-feira de junho será feriado. Os conselheiros, por
49 unanimidade, deliberaram que a reunião ordinária será no dia 15/06, às 14 horas, no formato
50 online, tendo como pauta: Apresentação do Programa Habitat Brasil BID e Discussão sobre
51 fontes de recursos para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) Em
52 relação à proposta de discutir os incentivos de moradia social no Plano Diretor (PD), **Maria**
53 **Ester** enfatizou que, como a Lei Complementar N. 739, de 04, de maio de 2023, que altera a
54 Lei Complementar N. 482/2014 (Plano Diretor de Florianópolis), foi recém aprovada e
55 publicada, o Município carece das regulamentações, as quais estão sendo elaboradas. Neste
56 sentido, a Superintendência de Habitação ainda não teve acesso às informações de como
57 foram definidas as fontes de recursos para o FMHIS no Plano Diretor. Na oportunidade,
58 **Guilherme** salientou que a LC 739/2023 precisa estar regulamentada, salientando que uma
59 parte da outorga onerosa deveria estar definida exclusivamente para o FMHIS. Disse ainda
60 que, pela regulamentação da Lei 482/2014, o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano
61 (FMDU) deveria ter repassado 20% dos recursos para o FMHIS, o que não ocorreu. O
62 conselheiro **Guilherme** informou que havia solicitado os relatórios do setor de contabilidade do
63 Fundo de Habitação para saber o montante de recursos advindos de cada fonte prevista. Para
64 sua surpresa, não houve repasse de nenhuma fonte prevista em lei. Sendo assim, é preciso
65 começar a trabalhar no sentido de garantir o repasse de recursos para o FMHIS, nem que
66 fosse por um período determinado, considerando a demanda da habitação de interesse social
67 na Cidade. O conselheiro salientou ainda que o Fundo precisa dos recursos previstos para ter
68 ações recorrentes e amplas. Na oportunidade, sugeriu que 50% dos recursos da outorga



69 onerosa fossem destinados diretamente ao FMHIS. O Plano Diretor já previa instrumentos
70 para que o cidadão produzisse habitação de interesse social ou construção de equipamentos
71 públicos ao invés de pagar pela área construída. Se isso for viabilizado, esse processo deveria
72 passar pelo Conselho de Habitação para que fossem executadas as ações dentro de uma
73 hierarquia de prioridades estabelecidas pelo mesmo, tendo a destinação mais efetiva. Na
74 sequência, **Guilherme** discorreu brevemente sobre a legislação da outorga onerosa: taxa de
75 ocupação/percentual da área a ser construída; os afastamentos, o gabarito, o número de
76 pavimentos e o potencial construtivo são os limitadores. A outorga onerosa é calculada com
77 base no potencial construtivo, número determinado pela Prefeitura que, multiplicado pela área
78 do terreno, vai resultar na área total que pode ser executada no terreno dividida em
79 pavimentos. A lei estabelece um índice básico e um índice máximo para cada local, de acordo
80 com o zoneamento municipal. Toda a área construída acima do índice básico, ou seja, uma
81 vez a área do terreno, deverá ser adquirido junto a Prefeitura municipal. A isso chamamos de
82 solo criado. Para acomodar a área adquirida o empreendedor a distribui nos diversos
83 pavimentos da edificação, de acordo com os limites determinados pelo Plano Diretor. O PD
84 estabelece que o empreendedor tanto pode pagar o valor da outorga onerosa em dinheiro,
85 quanto optar por uma das alternativas constantes na lei, como fazer pavimentação ou algum
86 outro serviço de infraestrutura em determinado lugar, construção de habitação de interesse
87 social, aplicando o valor da outorga onerosa. Pelo decreto de regulamentação vigente, o
88 empreendedor pode pagar a outorga onerosa em até trinta (30) parcelas. Avaliando que o
89 valor de recursos da outorga onerosa é considerável, **Guilherme** propôs que o Conselho
90 fizesse contato com o legislativo municipal passando essa preocupação e visando
91 regulamentar o Plano Diretor e garantindo recursos para o FMHIS. Na oportunidade sugeriu a
92 composição de uma comissão de conselheiros. **Gustavo** avaliou positivamente a proposta do
93 Guilherme, salientando que os empreendedores da construção civil, na maioria das vezes,
94 optam por depositar o valor da outorga onerosa considerando a possibilidade de parcelar.
95 Exemplificou um empreendimento de Balneário Camboriú que pagou a outorga onerosa no
96 valor de quarenta milhões de reais. O empreendedor poderia ter trocado uma parte do valor e
97 construir UPA, hospital, rodovia, habitação de interesse social, dentre outros. Neste sentido,
98 avaliou que a legislação deveria exigir que o empreendedor construísse algo no entorno do
99 seu empreendimento, o que agilizaria o atendimento às demandas, pois o habite se do seu
100 empreendimento seria liberado somente com a conclusão da obra com recursos da outorga
101 onerosa. **Gustavo** também ventilou a possibilidade de, num empreendimento, destinar um
102 andar ao Município para a demanda de habitação social ou aluguel social, sendo esta uma



103 ação imediata. **Maçan** comentou que se fossem edificadas habitações para famílias de baixa
104 renda em locais onde há famílias mais abastadas, beneficiaria a cidade toda. Ao que **Gustavo**
105 complementou que isso é conceito de urbanização. **Lenir** se manifestou dizendo que o
106 Município gasta recursos com aluguel de imóveis. Mas se houvesse essa parceria entre o
107 empreendedor e o Município, poderiam ser construídos imóveis públicos e o recurso do
108 aluguel ser melhor investido. Após algumas colocações dos conselheiros, **Guilherme** disse
109 que o Conselho precisa se envolver nas decisões da gestão municipal, considerando que é
110 consultivo e fiscalizador, mas também deliberativo. Neste sentido, disse estar fazendo uma
111 consulta jurídica para ter clareza do alcance do Conselho por ser deliberativo. **Gustavo** disse
112 que é importante o Conselho ser informado dos empreendimentos que estão sendo aprovados
113 na Prefeitura para poder acompanhar e fiscalizar a destinação dos recursos da outorga
114 onerosa. **Guilherme** mencionou que, havendo recursos no FMHIS, há possibilidade inclusive
115 de utilizá-lo para capacitar os participantes do Conselho. Outra questão apontada pelo
116 conselheiro é o aluguel social que está em discussão na Prefeitura, externando sua
117 preocupação, pois o Município não tem experiência de dispor de aluguel social de uma forma
118 que se pretende construir e alugar. Salientou que em alguns estados brasileiros e países da
119 América Latina e da Europa, já tem experiências de décadas com aluguel social. Na sua
120 avaliação é momento do Conselho promover um debate sobre o aluguel social, conhecer
121 algumas experiências, como alternativa, junto à Prefeitura. **Maçan** se manifestou salientando a
122 importância de conversar com os próprios beneficiários para poderem manifestar seus
123 anseios. **Guilherme** disse que conversará com o IAB/SC para apoiar essa iniciativa do
124 Conselho e que já conversou com o Vereador Renato Geske o qual se manifestou favorável a
125 envolver a Câmara de Vereadores. A respeito do Programa de Arrendamento Residencial
126 (PAR), promovido pela Caixa Econômica Federal, **Joanir** discorreu sobre alguns problemas
127 ocorridos, avaliando que não foi uma experiência exitosa. **Luiz Gregório Martins**, morador da
128 Vargem do Bom Jesus, se manifestou dizendo que, de acordo com o Ministério das Cidades,
129 até 2025 deveria ser zerado o déficit habitacional. Na oportunidade salientou a importância do
130 fundo de habitação Municipal, Estadual e Federal. Em relação ao aluguel social, **Gustavo**
131 informou que tem mapeado cento e vinte prédios, entre privados e públicos, totalmente
132 desocupados no centro de Florianópolis, os quais poderiam ser utilizados para habitação
133 social. Estes empreendimentos atenderiam em torno de três mil famílias. Considerando que já
134 estão edificados, agilizaria o atendimento à demanda. Por outro lado, se for para construir
135 novos empreendimentos, vai levar de três a quatro anos para conclusão das obras e
136 atendimento das famílias. Para a utilização dos prédios em desuso que estão prontos, é



137 necessário fazer as regulamentações para aprovar o uso dos mesmos. **Joanir** manifestou a
138 importância de promover um seminário de habitação de interesse social para envolver a
139 sociedade nessa discussão. **Gustavo** disse que a utilização dos prédios ociosos, irá impactar
140 diretamente na mobilidade. Na oportunidade, **Maria Ester** informou que o Município está
141 tramitando junto ao Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) um financiamento que
142 atenderá três eixos: Segurança, habitação de interesse social e mobilidade. Uma das questões
143 é o estudo que está sendo realizado em relação a habitação social no Centro. Salientou que
144 as tratativas estão ainda no início. Os consultores do BID estiveram em março/2023 em
145 Florianópolis e solicitaram estudos da Região Centro/Leste para apresentar a primeira etapa.
146 Em relação ao aluguel social é possível que não aconteça junto ao BID por conta dos critérios.
147 Quanto à locação social, noticiada pelo Prefeito Municipal, **Maria Ester** relatou que a
148 Secretaria Municipal de Habitação não tem nenhuma informação a respeito, e que não há
149 nenhum programa tramitando para moradias de aluguel social. Os consultores do BID, nas
150 reuniões, trazem muitos exemplos de outras experiências, porém as discussões são muito
151 embrionárias. **Guilherme** trouxe à discussão a importância dos recursos no FMHIS também
152 para implementar a assistência técnica gratuita, que já está regulamentada, tem profissionais
153 disponíveis, tem pessoas que precisam de projetos para recuperar/reformar a casa. Como
154 encaminhamento às discussões abordadas na reunião, foi constituída uma Comissão
155 composta pelos conselheiros: Guilherme, Gustavo, Joanir e Paulinho. Dando sequência à
156 reunião, **Maçan** iniciou sua fala se apresentando e informando que o Bairro Vargem do Bom
157 Jesus entrou com pedido de REURB. Na oportunidade, apresentou os demais representantes
158 do bairro presentes na reunião. Em relação ao projeto ora sendo apresentado, **Maçan** disse
159 que em 2017, quando assumiu a presidência da Associação de Moradores da Vargem do Bom
160 Jesus, realizou um levantamento sobre as áreas de interesse social que estão livres. Na
161 oportunidade identificou cinco áreas, optando pela área localizada no centro da comunidade
162 para edificar a sede da associação de moradores e a pracinha do bairro. Segundo **Maçan**, em
163 2018 a Prefeitura decidiu fazer o projeto de um conjunto habitacional em cima da pracinha,
164 sem conversar com a comunidade. Salientou que a comunidade utiliza esta área para festas
165 juninas, festas para as crianças, batizados, casamentos, feirinhas, cursos. Informou que no
166 Morro do Mosquito foram coletados os documentos dos moradores para protocolar o pedido
167 de REURB o qual foi aprovado no decorrer do mês de maio/2023. **Maçan** disse que o projeto
168 habitacional é de trinta e seis (36) apartamentos, porém só no Morro do Mosquito foram
169 cadastradas cento e cinquenta (150) pessoas. Afirmou que numa conversa falaram que é
170 possível fazer REURB no Morro do Mosquito, porém as casas que estão próximas as



171 nascentes e em áreas de risco precisariam ser removidas. Como isto não ficou claro para os
172 moradores, a comunidade ficou incomodada. **Maçan** disse que, na Unidade de Saúde estão
173 cadastrados oito mil moradores no bairro, porém a comunidade avalia em cerca de dez mil.
174 Sendo assim, **Maçan** disse que o projeto da Prefeitura não contempla a comunidade, e, por
175 isso os moradores foram em busca de uma praça. O projeto foi desenvolvido por um escritório
176 de Jurerê Internacional, o qual teve aprovação no IPUF e na FLORAM. Em relação ao projeto
177 da Prefeitura, **Maçan** disse que teve acesso ao relatório das habitações da Caixa Econômica,
178 onde a informação diverge com a emitida pela Prefeitura sobre a época em que foi elaborado
179 o projeto. Disse ainda que 36 apartamentos não é nada diante a demanda existente no bairro.
180 Enfatizou que a proposta da comunidade é edificar uma sede da Associação de Moradores,
181 um núcleo de tecnologia, área para cozinha comunitária, inclusive com parcerias firmadas na
182 época. Destacou que a área localiza-se no coração da comunidade, onde atualmente é
183 utilizada como área de lazer de futebol da comunidade. Sobre as casas construídas na área
184 pública, **Maçan** disse que ocorreu invasão numa parte da área, por famílias que têm condições
185 financeiras, porém construíram na área pública. Dando sequência, **Maçan** disse que o pedido
186 ao Conselho é que apoie o projeto da comunidade e mostrou aos conselheiros a área que a
187 Prefeitura poderia construir o projeto habitacional com possibilidade de aumentar o número de
188 apartamentos. Enfatizou que a área central tem dois mil metros quadrados, já a área sugerida
189 à Prefeitura para executar o projeto habitacional tem quatro mil metros quadrados de área
190 plana, localizada ao lado do Morro do Mosquito. Destacou que não é contra o projeto
191 habitacional, mas sim contra a habitação ser construída na área central do bairro. **Maçan** disse
192 ainda que o descaso dos gestores com habitação de interesse social está levando o Município
193 ao caos. As ocupações estão aumentando com celeridade e é preciso que os órgãos públicos
194 enxerguem essa realidade. Os moradores do Morro do Mosquito disseram que a comunidade
195 não é reconhecida pelos órgãos públicos como CASAN, CELESC, Prefeitura dentre outros.
196 Concluída esta pauta e não havendo mais tempo hábil, a Presidente do Conselho **Maria Ester**
197 **Shorn Harb** encerrou a reunião e eu, **Paulina Korc** redigi a presente ata.



98ª Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social

DIA: 11 de maio de 2023

HORA: 16 às 18 horas

LOCAL: Auditório da Casa da Memória – Rua Padre Miguelinho - Centro - Florianópolis.

LISTA DE PRESENÇA

| INSTITUIÇÃO | NOME | ASSINATURA |
|-------------------------------------|---|--------------------------------|
| SMHDU/Habitação | T: Maria Ester Schorn Harb | <i>[Handwritten Signature]</i> |
| | S: Juliana Hartmann Gomes | Justificou ausência |
| SESP/SMSP | T: Luiz Eduardo Machado | |
| | S: Marcos Roberto Leal | |
| FLORAM | T: David Vieira da Rosa Fernandes | Justificou ausência |
| | S: Jatyr Fritsch Borges | Justificou ausência |
| IPUF | T: Julian Reciere Riquel dos Santos | <i>[Handwritten Signature]</i> |
| | S: Luiza Figueredo Bertoli | <i>[Handwritten Signature]</i> |
| SMC | T: Eduardo Antonio Florindo | <i>[Handwritten Signature]</i> |
| | S: Natan Sabino Rodrigues | <i>[Handwritten Signature]</i> |
| SEMAS | T: Patricia Ivone Alves | <i>[Handwritten Signature]</i> |
| | S: Roselene Terezinha Schutz Antunes | |
| SMHDU/Urbanismo e Serviços Públicos | T: Morgana Cristina Bussolo da Silva | |
| | S: Telma de Oliveira Pitta | Justificou ausência |
| PGM | T: Aldo Abrahão Massih Junior | Justificou ausência |
| | S: Rodolfo Estácio Costa | <i>[Handwritten Signature]</i> |
| SMS | T: Silvia Eloisa Grandó Águila | Justificou ausência |
| | S: Werner Rodrigues Franco | |
| Iniciativa Privada SINDUSCON | T: Gustavo Bulcão Vianna Rodrigues | <i>[Handwritten Signature]</i> |
| | S: Lorena Morrudo Babot | <i>[Handwritten Signature]</i> |
| Profissionais Liberais | T: Guilherme Santos de Farias – IAB/SC | <i>[Handwritten Signature]</i> |
| | S: Pedro Schultz Fonseca – CAU/SC | Justificou ausência |
| Organizações Não Governamentais | T: Joanir Maria Neves de Souza - OSCIP Moradia e Cidadania SC | <i>[Handwritten Signature]</i> |
| | S: Aliator Silveira – Assoc. FloripAmanhã | |
| Região Norte da Ilha | T: Sheylla C. Guedes Pereira - AMVBJ | <i>[Handwritten Signature]</i> |
| | S: Lenir Maciel Marczak - AMVBJ | <i>[Handwritten Signature]</i> |
| Região Centro/Oeste da Ilha | T: Leide Sayuri Ogasawara - ABI | <i>[Handwritten Signature]</i> |
| | S: Maria Aparecida da Silva Costa - ABI | <i>[Handwritten Signature]</i> |
| Região Sul da Ilha | T: Roseane Lucia Panini - AMOCAM | <i>[Handwritten Signature]</i> |
| | S: Adriana Chagas - AMOCAM | <i>[Handwritten Signature]</i> |
| Região Leste da Ilha | T: Leonardo R. Pessina Bernini - AMOLA | <i>[Handwritten Signature]</i> |
| | S: Cleuder Lima Alcântara - AMOLA | <i>[Handwritten Signature]</i> |
| Continente | T: Paulo João Rodrigues - AMBA | <i>[Handwritten Signature]</i> |
| UFECO | T: Sulimar Vargas Alves | Justificou ausência |
| | S: Tayliny Batistella da Silva | |

Secretaria

Paulina Kore

[Handwritten Signature]