

**REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE
HABITAÇÃO – CMH**

Ata nº 02/2025 – 21/08/2025

Ao vigésimo primeiro dia do mês de agosto de dois mil e vinte e cinco, aconteceu a reunião ordinária do Conselho Municipal de Habitação – CMH, de forma presencial. Estavam presentes os(as) seguintes conselheiros(as): Adriana Ribeiro Macário Potelecki (Secretaria Municipal de Assistência Social); Letícia Dal Pont e Victor Benedet Zanette (Secretaria Municipal de Assistência Social); Sônia Mirian Guglielmi (Secretaria Municipal de Educação); Jansen Comin Toledo dos Santos (Procuradoria-Geral do Município); Rodrigo Diomario da Rosa (Diretoria do Meio Ambiente de Criciúma – DMACRI); Nicolas Vicente Cipriano (Departamento de Patrimônio); Lara Thomaz da Silva Mangili (DPFT); Luís Fernando Manarin (Secretaria Municipal da Fazenda); João Paulo Casagrande (Secretaria Municipal do Sistema da Infraestrutura e Obras); Edson Luiz José e Elisete Linden Borges da Silva (Rotary Club); Márcio Zanuz (Associação São João de Beneficência); Luiz Cechinel (Sindicato da Construção Civil de Criciúma – SINDUSCON); Jorge Luiz Vieira (Universidade do Extremo Sul Catarinense – UNESC) e Vânia Stephen Marroni Burigo (Conselho Regional dos Engenheiros e Agricultores – CREA/Instituto de Arquitetos do Brasil). Estabelecido o quórum, o Presidente Victor Benedet Zanette (Secretaria Municipal de Assistência Social) declarou aberta a reunião, solicitando a assinatura do livro de presença e da ata da reunião anterior, e deu início ao ponto de pauta: a apresentação dos trabalhos da área de Habitação, conforme solicitado anteriormente. O Presidente relatou que a Gerência da Assistência Social é composta por Adriana Ribeiro Macário Potelecki, Letícia Dal Pont e Edla Maria Mazzuco Coan, enquanto ele atua na Habitação. Explicou que a Habitação coordena programas habitacionais, regularizações e apoios emergenciais, em parceria com CRAS, Assistência Social e órgãos estaduais e federais, tendo como objetivo central garantir moradia digna. Destacou o Programa Moradia Temporária,

30 que concede auxílio aluguel de R\$ 500,00 mensais a famílias selecionadas, com 25
31 vagas atuais com previsão de 40 vagas no próximo mês. Ressaltou como principal
32 ação o REURB (Regularização Fundiária Urbana), que entre 2019 e 2025 já resul-
33 tou em cerca de 2.722 imóveis regularizados, além de 60 processos em andamento
34 e 581 unidades em fase de registro. O prazo médio de conclusão varia de 10 a 18
35 meses, podendo ser maior em casos de embargo. O REURB é realizado nas moda-
36 lidades sociais (até três salários-mínimos) e específicas (acima desse limite), tanto
37 por iniciativa municipal, mediante licitação, como por iniciativa privada, já abran-
38 gendo cerca de 50 bairros. O Presidente destacou desafios como equipe técnica re-
39 duzida, complexidade fundiária, disputas ambientais e questionamentos do Minis-
40 tério Público, ressaltando a necessidade de maior alinhamento com órgãos como
41 SPU e ferrovias. Informou que o PPA prevê R\$ 500 mil anuais até 2029 para no-
42 vos processos. Sobre o Programa Lar Legal, explicou que é conduzido pelo Judi-
43 ciário, com custos arcados pelos beneficiários, e que o município apenas acompa-
44 nha a entrega. Ressaltou a necessidade de alinhar o Lar Legal com o REURB para
45 evitar sobreposição e judicializações. Na sequência, a Presidência apresentou o
46 Programa Casa Catarina, que trará 43 unidades habitacionais em Criciúma, com
47 investimento de cerca de R\$ 5 milhões do Governo do Estado. O município ficará
48 responsável pela licitação da obra e o Estado pelo repasse dos recursos (até R\$ 114
49 mil por unidade). As casas terão 50m², dois quartos em alvenaria, em terrenos
50 mínimos de 170m², destinadas a famílias com renda de até dois salários-mínimos,
51 sem custos. Inicialmente, estão sendo feitas pré-inscrições. Os imóveis permanece-
52 rão em nome do município por 10 anos, sendo depois doados às famílias, desde
53 que respeitadas as condições do programa. O local de implantação ainda está em
54 estudo, com possibilidade de atender famílias que vivem em áreas de trilhos, espe-
55 cialmente no Pinheirinho, onde há cerca de 200 famílias em situação de realoca-
56 ção. O conselheiro João Paulo Casagrande (Secretaria Municipal do Sistema da In-
57 fraestrutura e Obras) destacou que, além das casas, será necessária a execução de
58 toda a infraestrutura de loteamento. Também foi citada a possibilidade de aprovei-

59 tamento de área vinculada à ACP (Ação Civil Pública) do Carvão, e discutida a
60 construção de vias marginais à ferrovia como medida de apoio à realocação, aten-
61 dendo demandas sociais, urbanísticas e de segurança pública, em parceria com a
62 ANTT e o município. O Presidente apresentou perspectivas habitacionais, incluín-
63 do futura adesão ao Minha Casa Minha Vida, o retorno do Programa Mão na Mas-
64 sa, que fornece materiais de construção a famílias vulneráveis, e a criação de um
65 programa municipal de habitação com casas de madeira e banheiros em alvenaria,
66 oferecendo alternativas mais acessíveis e dignas. A conselheira Vânia Stephen
67 Marroni Burigo (CREA/IAB) questionou sobre a vigência do Programa Mão na
68 Massa, que destinava recursos para reformas em residências, inclusive para pesso-
69 as com deficiência. O conselheiro João Paulo explicou que o programa existiu,
70 mas foi descontinuado por problemas, e o Presidente acrescentou que houve tenta-
71 tiva de reformulação no ano anterior, mas foi suspensa devido ao receio de mau
72 uso dos materiais fornecidos. Reafirmou, por fim, o compromisso do município
73 com o direito à moradia e com soluções seguras e permanentes para famílias em
74 vulnerabilidade. O conselheiro João Paulo detalhou o Programa Lar Legal, criado
75 em 2012, apontando problemas com empresas que cobravam valores das famílias
76 e não concluíam os processos, o que gerou ações do Ministério Público. Destacou
77 que o programa possibilitou escrituras, mas sem garantir infraestrutura, trazendo
78 prejuízos ao município. O Presidente confirmou as informações e acrescentou que
79 muitas empresas desapareceram após receber os pagamentos. O conselheiro João
80 Paulo esclareceu que atualmente a orientação é pelo uso do REURB, que além da
81 regularização dos terrenos já inclui identificação e, em construções até 70m², a
82 averbação. Em seguida, discutiu-se a Outorga Onerosa, com a Conselheira Lara
83 sugerindo a utilização dos 3 milhões em caixa para projetos habitacionais e de in-
84 teresse social, destacando que seria uma oportunidade de dar visibilidade ao Con-
85 selho. O conselheiro João Paulo explicou a diferença entre Outorga e Projetos Es-
86 peciais e citou como exemplo a aprovação de recursos para drenagem na região da
87 Santa Luzia. O debate seguiu sobre a área da Mina União, de 18 hectares, cogitada

88 para destinação habitacional. O conselheiro João Paulo explicou que a área não
89 pertence exclusivamente ao município, mas envolve também a Mineradora Gabri-
90 ela, responsável pelo passivo ambiental, e terceiros proprietários do terreno. Des-
91 tacou que, pela estimativa, seriam necessários aproximadamente 8 hectares para a
92 realocação das famílias. Por fim, discutiu-se o modelo de habitação, sendo consen-
93 so que não há mais interesse em condomínios populares de pequenos blocos, pre-
94 ferindo-se empreendimentos verticais de maior porte e urbanisticamente adequa-
95 dos. O conselheiro Edson Luiz José (Rotary Club) ressaltou a viabilidade econô-
96 mica, enquanto o conselheiro Jansen Comin Toledo dos Santos (Procuradoria-
97 Geral do Município) questionou sobre o impacto nos custos para as famílias. O
98 Presidente retomou a fala do conselheiro João Paulo sobre experiências em São
99 José e Palhoça, onde empreendimentos do programa Minha Casa Minha Vida inte-
100 graram diferentes fases em um único projeto, trazendo melhorias sociais. O conse-
101 lheiro João Paulo informou que a empresa responsável pela área foi chamada para
102 discutir a destinação, considerando sua responsabilidade ambiental e patrimonial,
103 mas que a liberação ainda depende do Ministério Público em razão da ACP do
104 Carvão, aguardando definição com a nova procuradora. O conselheiro Márcio re-
105 latou que os rejeitos foram concentrados em áreas específicas, restando pendências
106 na margem do rio devido a obras anteriores, e que o impasse se prolonga por exi-
107 gências sucessivas do Ministério Público Federal. O conselheiro Luiz Cechinel
108 (Sindicato da Construção Civil de Criciúma – SINDUSCON) questionou sobre
109 ocupações irregulares nesta área, sendo informado que não há ocupação consolida-
110 da, apenas pequenos avanços de loteamentos, e que parte da área poderia receber
111 destinação parcial. O conselheiro João Paulo acrescentou que a empresa deve as-
112 sumir o parcelamento e a recuperação, cabendo ao Município apoiar no zoneamen-
113 to. Ressaltou-se que parte da área seria destinada a ZEIS (Zonas Especiais de Inte-
114 resse Social), conforme previsto no Plano Diretor. Foi discutida a criação de apro-
115 ximadamente 200 a 250 lotes, visando moradia digna e realocação de famílias,
116 com possibilidade de ampliação para atender outras demandas. O Presidente desta-

117 cou que a entrega de lotes urbanizados contribui para que os moradores preservem
118 o espaço. Quanto às contrapartidas, o conselheiro João Paulo informou que a em-
119 presa será responsável pelo parcelamento e projetos, enquanto a infraestrutura –
120 como pavimentação e rede elétrica – deverá ser negociada por meio de programas,
121 financiamentos e parcerias públicas. Concluiu-se que a continuidade das discus-
122 sões dependerá da manifestação da empresa, do diálogo com a nova procuradora
123 do MP e da definição de critérios no âmbito do Grupo Técnico de Assessoramento
124 à Execução da Sentença (GTA). A Conselheira Vânia questionou a necessidade de
125 Estudo de Impacto de Vizinhança em loteamentos. O conselheiro João Paulo es-
126 clareceu que, em regra, tal exigência recai sobre empreendimentos verticais, pois
127 os loteamentos já preveem infraestrutura básica e contrapartidas como pavimenta-
128 ção, energia, água e cessão de áreas públicas e verdes ao município. O conselheiro
129 João explicou também sobre o projeto do canal auxiliar do Rio Criciúma, estimado
130 em 20 milhões de reais, ressaltando que as obras aumentariam a fluidez da água,
131 mas poderiam gerar acúmulo em regiões mais à frente. O Ministério Público sugere-
132 riu a canalização, porém o custo seria elevado, entre 40 e 50 milhões de reais. O
133 conselheiro Rodrigo Diomario da Rosa (Diretoria do Meio Ambiente de Criciúma
134 – DMACRI) observou que a solução poderia apenas transferir o problema, e o
135 conselheiro Jorge Luiz Vieira (Universidade do Extremo Sul Catarinense –
136 UNESC) ponderou sobre a importância de preservar áreas de vegetação e a função
137 da Área de Preservação Permanente - APP na absorção das águas. O conselheiro
138 João Paulo explicou que a ACP do carvão envolve depósitos licenciados e monito-
139 rados, e que a recuperação de áreas degradadas pode impactar outras áreas, embo-
140 ra a presença de carvão nem sempre seja confirmada. O conselheiro Jansen questi-
141 onou sobre as áreas planejadas, e o Presidente confirmou que algumas se enqua-
142 dram na ACP. O conselheiro Márcio acrescentou que a sentença é solidária, res-
143 ponsabilizando todos pelas atividades, incluindo áreas “órfãs”, onde o responsável
144 não pôde ser identificado, e que a União participa com medidas compensatórias.
145 Os conselheiros Márcio e João Paulo destacaram a importância de diagnósticos

146 detalhados e restrições de uso na recuperação de áreas, citando experiências de
147 São Paulo e estudos em Santa Catarina. A conselheira Vânia sugeriu uma mesa de
148 negociação com Prefeitura, Ministério Público e técnicos, e João reforçou a parti-
149 cipação municipal no GTA, grupo técnico criado para efetivar a sentença e homo-
150 logar mapas de áreas contaminadas. Os conselheiros Edson Luiz e João Paulo de-
151 batem a redução da poluição nos rios, destacando que intervenções como cobertu-
152 ra vegetal, drenagens e urbanização melhoraram a qualidade da água, com o con-
153 selheiro Márcio Zanuz ressaltando a redução de 90% da carga de acidez, embora
154 algumas áreas ainda necessitem recuperação. Os conselheiros João Paulo e Márcio
155 Zanuz explicaram técnicas de contenção de pirita por confinamento, encerrando a
156 discussão sobre o tema. Tendo sido tratado o assunto da pauta e não havendo mais
157 nada a deliberar, o Presidente declarou encerrada a reunião. E eu, Giovana Mendes
158 Beloli, redigi a presente ata, que após lida e aprovada, será assinada por todos os
159 presentes.

160
161 Adriana Ribeiro Macário Potelecki (Secretaria Municipal de Assistência Social);
162
163 Letícia Dal Pont (Secretaria Municipal de Assistência Social);
164
165 Victor Benedet Zanette (Secretaria Municipal de Assistência Social);
166
167 Sonia Mirian Guglielmi (Secretaria Municipal de Educação);
168
169 Jansen Comin Toledo dos Santos (Procuradoria-Geral do Município);
170
171 Rodrigo Diomario da Rosa (Diretoria do Meio Ambiente de Criciúma – DMA-
172 CRI);
173
174 Nicolas Vicente Cipriano (Departamento de Patrimônio);
175
176 Lara Thomaz da Silva Mangili (DPFT);
177
178 Luis Fernando Manarin (Secretaria Municipal da Fazenda);

179
180 João Paulo Casagrande (Secretaria Municipal do Sistema da Infraestrutura e
181 Obras);
182
183 Edson Luiz José (Rotary Club);
184
185 Elisete Linden Borges da Silva (Rotary Club);
186
187 Márcio Zanuz (Associação São João de Beneficência);
188
189 Luiz Cechinel (Sindicato da Construção Civil de Criciúma – SINDUSCON);
190
191 Jorge Luiz Vieira (Universidade do Extremo Sul Catarinense – UNESC);
192
193 Vânia Stephen Marroni Burigo (Conselho Regional dos Engenheiros e Agriculto-
194 res – CREA/Instituto de Arquitetos do Brasil);