



SECRETARIA MUNICIPAL DE  
PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA -  
SEPLAN

2013-2016

## SUMÁRIO

Apresentação	3
Introdução	4
A Seplan	5
Atendimento ao Público	8
Licenciamento	13
Espaço Urbano	19
Estudos Urbanísticos	33
Legislação Urbanística	40
Projetos	49
Contrapartida Social	60
Habitação	64
Gestão Participativa	89
Modernização Tecnológica	91
Seplan em Dados	109
Gestão Administrativa Financeira	112
Considerações Finais	115

## Apresentação

Este documento apresenta as principais ações realizadas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Urbana (Seplan) no período 2013-2016\*, assim como as informações relativas aos resultados obtidos pelo órgão.

---

\* até 20/12/2016

## Introdução

No período entre 2013 e 2016, a Seplan passou por um processo de reestruturação, iniciando pela requalificação das instalações físicas, passando pela qualificação da equipe, e finalizando com a modernização tecnológica e administrativa dos procedimentos adotados na execução das suas atividades, sempre em busca da melhoria contínua no atendimento ao cidadão.

A transformação do órgão foi ancorada no uso da tecnologia da informação, garantindo a transparência dos atos administrativos, estes sempre respaldados na legislação vigente e pautados nos princípios da Administração Pública.

A interação do órgão com a comunidade se deu de forma transparente, respeitando as diversidades, buscando as melhores soluções para atender aos anseios da população de Lauro de Freitas, através do diálogo e garantindo o processo participativo.

## A Seplan

A Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Urbana tem por finalidade executar as funções do planejamento urbano e ordenar o uso e ocupação do solo do Município de Lauro de Freitas.

### **FINALIDADES**

I – coordenar as diversas atividades relacionadas à execução e atualização do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - PDDM ambientalmente sustentável e promover a sua revisão;

II – integrar-se com as demais Secretarias e órgãos setoriais do Sistema de Planejamento e Gestão Participativa e assegurar o funcionamento dos seus diversos colegiados;

III - implementar e acompanhar a atualização do sistema de informações urbanísticas do Município;

IV – promover a elaboração dos projetos de lei para alteração da legislação urbanística e encaminhar aqueles de iniciativa popular

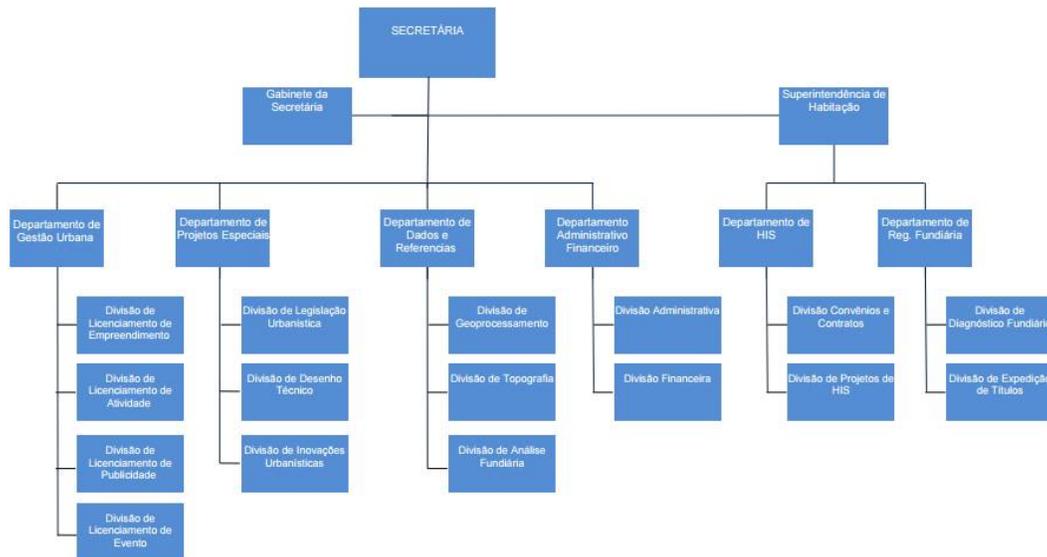
V - manter atualizado o acervo de parcelamentos do solo do município e prestar informações com base na documentação existente;

VI – expedir:

- licença para construção;
- autorização, permissão e concessão de uso de espaço público;
- viabilidade de localização de atividades;
- autorização para a realização de eventos;
- licença para exibição de publicidade;
- licença para parcelamento do solo.

VII - viabilizar a implementação de instrumentos de política habitacional, através da gestão dos projetos de habitação de interesse social e da política de regularização fundiária.

## ESTRUTURA ORGANIZACIONAL



**Departamento de Gestão Urbana:** composto por arquitetos, tem a finalidade de analisar os processos de alvará de construção, alvará de habite-se, alvará de publicidade, viabilidade de localização e autorização para eventos.

**Departamento de Projetos Especiais:** composto por arquitetos e bacharéis em Direito, tem a finalidade de atualizar a legislação urbanística do Município, coordenar o processo de revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (PDDM), e propor projetos urbanísticos que visem à requalificação da paisagem urbana de Lauro de Freitas.

**Departamentos de Dados e Referências:** composto por arquitetos, topógrafos e geógrafos, tem a finalidade de manter atualizado o acervo de parcelamentos do solo do município, manter a base cartográfica georreferenciada atualizada, analisar os processos de parcelamento do solo.

**Departamento Administrativo Financeiro:** composto por profissionais administrativos, analistas de sistemas, estudantes de arquitetura compondo a Central de Atendimento, tem as seguintes atribuições: gestão de recursos humanos, patrimônio, material de consumo, transporte, manutenção do espaço físico, além de coordenar a área tecnológica e de atendimento ao público.

**Superintendência de Habitação:** composta por assistentes sociais e profissionais administrativos, tem a finalidade de realizar a gestão dos projetos de habitação de interesse social e da política de regularização fundiária.

**Gabinete da Secretária:** composto pela Secretária, Coordenadora Executiva e Secretária Administrativa, tem a finalidade de organizar o expediente da secretaria, encaminhar processos para a deliberação do Gabinete do Prefeito, e atender às solicitações de agenda política.

## **GESTÃO ESTRATÉGICA**

### **Missão**

Promover a melhoria da qualidade de vida do cidadão, através do desenvolvimento urbano e sustentável de Lauro de Freitas.

### **Visão**

Transformar Lauro de Freitas em referência nacional de reestruturação urbana.

### **Valores**

- ✓ Ética
- ✓ Eficiência
- ✓ Inovação
- ✓ Isonomia
- ✓ Legalidade
- ✓ Probidade
- ✓ Respeito
- ✓ Transparência

### **Objetivos Estratégicos**

- ✓ Requalificar o espaço urbano do município
- ✓ Prestar atendimento de excelência ao cidadão com celeridade, comodidade e transparência
- ✓ Promover a melhoria da habitação popular
- ✓ Subsidiar a atualização da legislação urbanística municipal

## Atendimento ao Público

A busca contínua da melhoria do atendimento ao público, visando à excelência, é o que norteia as ações da Seplan, na execução de suas atividades diárias, em todos os setores.

Desde o início da atual gestão, as primeiras ações inovadoras foram voltadas à mudança da imagem do órgão em relação à qualidade do atendimento.

O novo modelo de atendimento ao público implantado na Seplan foi amparado nas seguintes ações:

### **ESTRUTURA FÍSICA**

A Central de Atendimento presencial teve o layout completamente reformulado, substituindo o balcão onde atendentes e requerentes permaneciam de pé por mesas de atendimento individuais equipadas com computadores, promovendo maior conforto e interação entre o órgão e o cidadão.

Foi criado um espaço específico para atendimento técnico, utilizado, quando necessário, pelos diretores, arquitetos, e demais técnicos.

Foram instaladas divisórias de vidro entre a Central de Atendimento e os setores internos da Seplan, garantindo a transparência total aos requerentes.



Mesa de Atendimento Técnico



Layout interno do órgão



### **QUALIFICAÇÃO DA EQUIPE**

A partir de 2013 a Central de Atendimento da Seplan passou a ser composta por estudantes de arquitetura, contratadas a partir de processo seletivo com as seguintes etapas: análise de currículo, entrevista, análise de perfil, redação. A equipe é treinada de forma a não deixar o cidadão sem resposta, buscando solução para os problemas apresentados, como forma de minimizar o contato do público com a equipe de analistas, contribuindo assim para a redução do prazo de conclusão dos processos.

### **VIDEOMONITORAMENTO**

Com o objetivo de acompanhar o atendimento em tempo real, de qualquer local com acesso à internet, e contribuir com a segurança da secretaria, foi implantado sistema de monitoramento de imagens geradas a partir de câmera instalada na Central de Atendimento.



### **CATÁLOGO DE SERVIÇOS**

O Catálogo de Serviços disponibilizado no site da Seplan, com todas as informações relativas aos serviços do órgão, tais como documentação exigida, taxas, local e horário de atendimento, contribuiu de forma significativa para a qualidade do atendimento, democratizado o acesso às informações, além de servir como base aos atendentes no momento da conferência da documentação entregue para abertura de processos

## DESCENTRALIZAÇÃO DO ATENDIMENTO

### Projeto Condomínio Legal

Atendimento diferenciado a condomínios residenciais, que consiste em levar os serviços da Seplan para perto do cidadão, aumentando a satisfação e reduzindo o tempo de resposta, com maior comodidade. O posto de atendimento é montado dentro do condomínio pelo período de dois dias.

Posto de Atendimento do Condomínio Legal



### Programa de Regularização do Pequeno Comércio

Instituído por meio do Decreto Municipal 3.869 de 25 de maio de 2015, o programa tem a finalidade de incentivar e simplificar a formalização de pequenas empresas localizadas nas Zonas de Especial Interesse Social.

A ação consiste em visitas de técnicos da Seplan aos pequenos estabelecimentos, para preenchimento de formulário de cadastro, e após os procedimentos internos, a equipe promove a entrega de Autorização Provisória de Funcionamento na própria localidade, dispensando o deslocamento do cidadão ao órgão. Os contemplados são orientados acerca dos procedimentos que visam à regularização definitiva da sua empresa.



## PESQUISA DE SATISFAÇÃO

Ao lado das medidas que visam à melhoria do atendimento, é preciso criar mecanismos de avaliação da satisfação do cidadão. Para isso, foi desenvolvido inicialmente o formulário de Pesquisa de Satisfação, preenchido de forma presencial pelo requerente. Em seguida foi implantada a pesquisa de satisfação por telefone.

Formulário de Pesquisa de Satisfação

**PREFEITURA MUNICIPAL**  
**LAURO DE FREITAS**  
Cidade da Gente

Secretaria de Planejamento e Gestão Urbana

**PESQUISA DE SATISFAÇÃO**  
Ajuda a avaliar e melhorar a qualidade de nossos atendimentos visando ao bom atendimento

	Ótimo	Bom	Ruim
1. Clareza das informações:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Agilidade no atendimento:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Compromisso mesmo às expensas:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Cordialidade dos atendentes:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Estrutura física:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Cidade/Região: \_\_\_\_\_

Nome completo: \_\_\_\_\_

Data de nascimento: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ (dd/mm/aa)

E-mail: \_\_\_\_\_

Obrigado, você está nos ajudando a melhorar nossos serviços!

O instrumento de pesquisa de satisfação permitiu concluir que as ações implantadas visando à melhoria do atendimento tiveram o resultado esperado, além de identificar pontos que precisam ser melhorados.

## Licenciamento

O Departamento de Gestão Urbana, que tem a competência de analisar os diversos pleitos de alvarás de qualquer natureza, com base na legislação urbanística do Município, foi fortalecido com a formação de equipe técnica de arquitetos urbanistas, e equipado com recursos tecnológicos que permitem maior eficiência, conseqüentemente satisfação do cidadão.

### CONSTRUÇÃO

O licenciamento de construção consiste na concessão de alvarás de obras em geral (construção de novos empreendimentos, ampliação e/ou reforma de empreendimentos já existentes, reparos gerais que não impliquem em aumento de área construída nem alteração de layout, muros, demolição), concessão de alvará de habite-se, e Análise de Orientação Prévia (AOP), mediante análise técnica de arquitetos, baseada na legislação urbanística municipal.

### Análise Informatizada

A análise passou a ser feita por meio de sistema informatizado, que teve diversas implementações ao longo de todo o período da atual gestão, dispondo no momento das seguintes funcionalidades, no campo da construção:

- ✓ cadastro de Ficha de Análise com registro de todas as informações do projeto analisado, mantendo as atualizações que porventura ocorram ao longo na análise, permitindo a visualização rápida dos parâmetros urbanísticos do empreendimento, dispensando assim consulta ao processo físico
- ✓ emissão de Nota Técnica eletrônica, enviada por e-mail ao requerente, contendo a base legal para a cobrança de cada pendência registrada
- ✓ emissão automática dos alvarás, com base nos dados da Ficha de Análise, evitando erros e preenchimento
- ✓ memória de cálculo para o valor da taxa a ser cobrada mediante Documento de Arrecadação Municipal (DAM), com base nos dados da Ficha de Análise
- ✓ vinculação do processo ao DAM, com registro da autenticação bancária do pagamento

### Análise Expressa

Visando dar comodidade aos requerentes e celeridade na conclusão dos processos, foi implantada a análise expressa, feita na própria Central de Atendimento no ato do cadastro do processo dos seguintes serviços:

- ✓ licença para construção de empreendimentos uniresidenciais
- ✓ licença para Reparos Gerais

### **Regularização de Empreendimento**

Diante do alto índice de empreendimentos consolidados em desconformidade com a legislação urbanística, impedindo assim a concessão de habite-se nos termos do Código de Obras do Município, foi regulamentada a lei nº 1511/2013, alterada pela lei nº 1581/2015, que visa à regularização de tais empreendimentos mediante recolhimento de taxas compensatórias. A partir de vistoria realizada, o empreendimento é regularizado por meio de habite-se, desde que esteja de acordo com as exigências previstas na referida Lei, a taxa é calculada com base na área desconforme em m².

### **Manual para Análise de Empreendimento**

Visando estabelecer um padrão de análise e elucidar os questionamentos referentes aos processos, foi elaborado um manual faz referência aos documentos exigidos, aos parâmetros básicos, aos procedimentos e considerações adotados para cada tipo de solicitação

### **Análise de Orientação Prévia Eletrônica**

A concessão de AOP passou a ser totalmente eletrônica, desde o cadastro da solicitação até a entrega do produto. O procedimento passou a ser 100% virtual, sem necessidade de processo físico, promovendo maior celeridade e reduzindo o custo operacional com papel, impressão, tramitação entre setores, e reduzindo o fluxo de requerentes na Central de Atendimento. De modo geral, o procedimento consiste em:

- ✓ requerente cadastra processo pelo site da Seplan
- ✓ Central de Atendimento recebe o pedido por meio do sistema informatizado, emite o DAM relativo à taxa de AOP e envia por email ao requerente
- ✓ requerente faz o pagamento do DAM e envia o comprovante por email à Seplan
- ✓ Central de Atendimento recebe o DAM, registra no sistema informatizado e envia para análise de forma eletrônica
- ✓ o setor de análise recebe o processo virtual, sinalizado na tela principal, realiza a análise e encaminha ao Gabinete para deliberação
- ✓ Gabinete delibera sobre o pedido e libera a AOP, podendo ser positiva ou negativa
- ✓ requerente recebe por email mensagem informando que a AOP está liberada e emite o documento através do site da Seplan, mediante senha recebida no cadastro do processo

Estão excluídas do procedimento eletrônico as seguintes AOPs, pois requerem análise prévia do órgão municipal de trânsito e/ou de meio ambiente:

- ✓ AOP para posto de combustível
- ✓ AOP para ERB (Estação Rádio Base)
- ✓ AOP para empreendimentos de grande impacto urbanístico

Nesses casos o processo é impresso, mas para o requerente o procedimento permanece virtual, sem necessidade de comparecimento à Seplan, pois os dois órgãos também fazem seus registros no sistema.

## **PUBLICIDADE**

O licenciamento de publicidade consiste na concessão de alvarás para exibição de publicidade e engenhos de qualquer natureza, desde letreiros de identificação de empresas até outdoor, mediante análise técnica de arquitetos, baseada na legislação municipal.

### **Análise Informatizada**

A análise passou a ser feita por meio de sistema informatizado, que teve diversas implementações ao longo de todo o período da atual gestão, dispondo no momento das seguintes funcionalidades, no campo da publicidade:

- ✓ cadastro de Ficha de Análise com registro de todas as informações do(s) engenhos(s) analisado(s), mantendo as atualizações que porventura ocorram ao longo na análise
- ✓ emissão de Nota Técnica eletrônica, enviada por e-mail ao requerente, contendo a base legal para a cobrança de cada pendência registrada
- ✓ memória de cálculo para o valor da taxa a ser cobrada mediante Documento de Arrecadação Municipal (DAM), com base nos dados da Ficha de Análise
- ✓ vinculação do processo ao DAM, com registro da autenticação bancária do pagamento

### **Renovação Expressa de Alvará de Publicidade**

Visando à otimização da análise de renovação de alvará de publicidade, o procedimento passou a ser feito diretamente pela Central de Atendimento, não sendo necessário reanálise do processo. O DAM referente à taxa de renovação é emitido pelo agente e atendimento e entregue ao requerente para pagamento.

### **Operações conjuntas de publicidade**

Em parceria com a Secretaria de Trânsito, Transporte e Ordem Pública (Settop), objetivando fazer cumprir as determinações previstas na legislação vigente, a Seplan realizou a operações conjuntas para identificação de irregularidades relativas a exibição de publicidade (anúncios em postes e árvores, cavaletes e placas em passeios ou áreas públicas, engenhos com dimensão em desconformidade com a legislação) e remoção imediata.

### **Publicidade em área pública**

Considerando o fim da vigência dos contratos de concessão de área pública para fins de exibição de publicidade em outdoor, foram removidos todos os engenhos desta natureza instalados anteriormente em áreas públicas municipais.

Além disso, as empresas de mercado publicitário foram convocadas para cadastramento junto à Seplan, através do Edital 001/2013, cumprindo ao quanto previsto na Lei 1.323/2008.

Foram mantidos os seguintes contratos firmados antes de 2013 para exibição de publicidade em área pública:

- ✓ CSJ Empreendimentos e Serviços Ltda: exibição de publicidade em poste de identificação de logradouro público
- ✓ Codemp Rio Comunicação, Marketing e Empreendimentos Ltda: exibição de publicidade em mobiliário urbano

### **Requalificação da Paisagem Urbana**

Com o objetivo de promover a requalificação da paisagem urbana do município, no que diz respeito à poluição visual, foram publicados os decretos municipais nº 3.718/2014 e 3.675/2014, que dispõem sobre a proibição, por prazo indeterminado, da divulgação de mensagens publicitárias por engenhos de qualquer natureza em locais expostos ao público ao longo da Avenida Santos Dumont e canteiros centrais dos Corredores de Atividades Diversificadas (CAD)

## **EVENTOS**

### **Central de Licenciamento de Eventos**

Foi criada a Central de Licenciamento de Eventos (CLE), com o propósito de integrar todos os órgãos envolvidos no licenciamento de eventos, evitando que o cidadão tenha que se deslocar a vários locais diferentes. A CLE, vinculada à Seplan, foi instituída pelo Decreto 3643/2013, revogado pelo Decreto 3807/2014, que dispõe sobre as regras para licenciamento e realização de eventos de qualquer natureza no Município. Com a CLE, o protocolo passou a ser feito apenas na sede Seplan, assim como a entrega da autorização, em caso de deferimento.



## ATIVIDADE

### Procedimento do REGIN

Para abertura de uma empresa em Lauro de Freitas é necessário protocolar o pedido de viabilidade de localização no sistema da Junta Comercial da Bahia (REGIN), disponibilizado na Internet. Com o propósito de reduzir o tempo de resposta ao empresário e como resultado de diversas reuniões provocadas pela Seplan, foi implantado um novo fluxo de análise no REGIN, com o propósito de otimizar o procedimento. Anteriormente, todos os órgãos envolvidos eram consultados tanto na viabilidade quanto no alvará de funcionamento, atualmente apenas a Sefaz, a Seplan e a Settop são consultados na viabilidade e a Sefaz, a Semarh e a Vigilância Sanitária (Visa) no alvará de funcionamento.

	Viabilidade de Localização	Alvará de Funcionamento
Procedimento anterior	Sefaz Seplan Settop Semarh Vigilância Sanitária	Sefaz Seplan Settop Semarh Vigilância Sanitária
Procedimento atual	Sefaz Seplan Settop	Sefaz Semarh * Visa *

\* para algumas atividades

### Escritórios Virtuais

Foi publicada no Diário Oficial do Município a Lei 1501/2013 que dispõe sobre o funcionamento de escritórios virtuais em Lauro de Freitas. A elaboração dessa lei contou com a participação da Seplan, Semarh, Settop, Sefaz, Visa, Sudics. A lei foi uma das medidas adotadas pela atual gestão para reduzir o prazo para a abertura de empresas no município, proporcionando mais celeridade à análise de processos que envolvem escritórios virtuais, além de esclarecer diversas dúvidas dos cidadãos. Em 17 de novembro de 2015, a referida lei foi alterada pela lei nº 1591/2015, que teve seu Anexo único alterado, incluindo novas atividades permitidas em escritórios virtuais.

### Viabilidade Eletrônica

A viabilidade de localização para empresas do tipo Microempreendedor Individual e ainda para Igrejas e Templos Religiosos, Autônomo Estabelecido, Associações e Entidades de Classe e qualquer tipo de empresa registrada em cartório passou a ser 100% virtual, com sua abertura no próprio site da Seplan. Após análise do processo, em caso de deferimento, a Certidão de Viabilidade é disponibilizada pelo site da Seplan, mediante senha de acesso informada no ato do cadastro do requerimento online.



## Espaço Urbano

Com o objetivo de possibilitar o conhecimento do espaço urbano de Lauro de Freitas, através do uso de Geoprocessamento, etapa imprescindível para o planejamento urbano do Município, a Seplan reestruturou o Departamento de Dados e Referências do órgão, que encontrava-se praticamente desativado, através da qualificação da equipe, integrando profissionais de topografia e geógrafos, além de arquitetos e desenhista, suprimindo o departamento com recursos tecnológicos e GPS, o que permitiu a realização dos seguintes estudos:

### LIMITES INTERMUNICIPAIS

A Lei Estadual 2.713/1969, que define os limites intermunicipais de Lauro de Freitas, foi aprovada sem a descrição georreferenciada de tais limites, o que gerou, ao longo dos anos, algumas situações de conflito entre os municípios de Lauro de Freitas e Salvador. Foram identificados os seguintes pontos de conflito:

- ✓ Ipitanga (Loteamento Marisol)
- ✓ Km 0 da Estrada do Coco
- ✓ Jardim das Margaridas
- ✓ Itinga
- ✓ Capelão
- ✓ Areia Branca

No trecho de Itinga, alguns loteamentos aprovados possuem parte em Lauro de Freitas e parte em Salvador, a exemplo do Parque Santa Rita, Parque São Paulo, Jardim Metrópole, Jardim Tropical, entre outros.

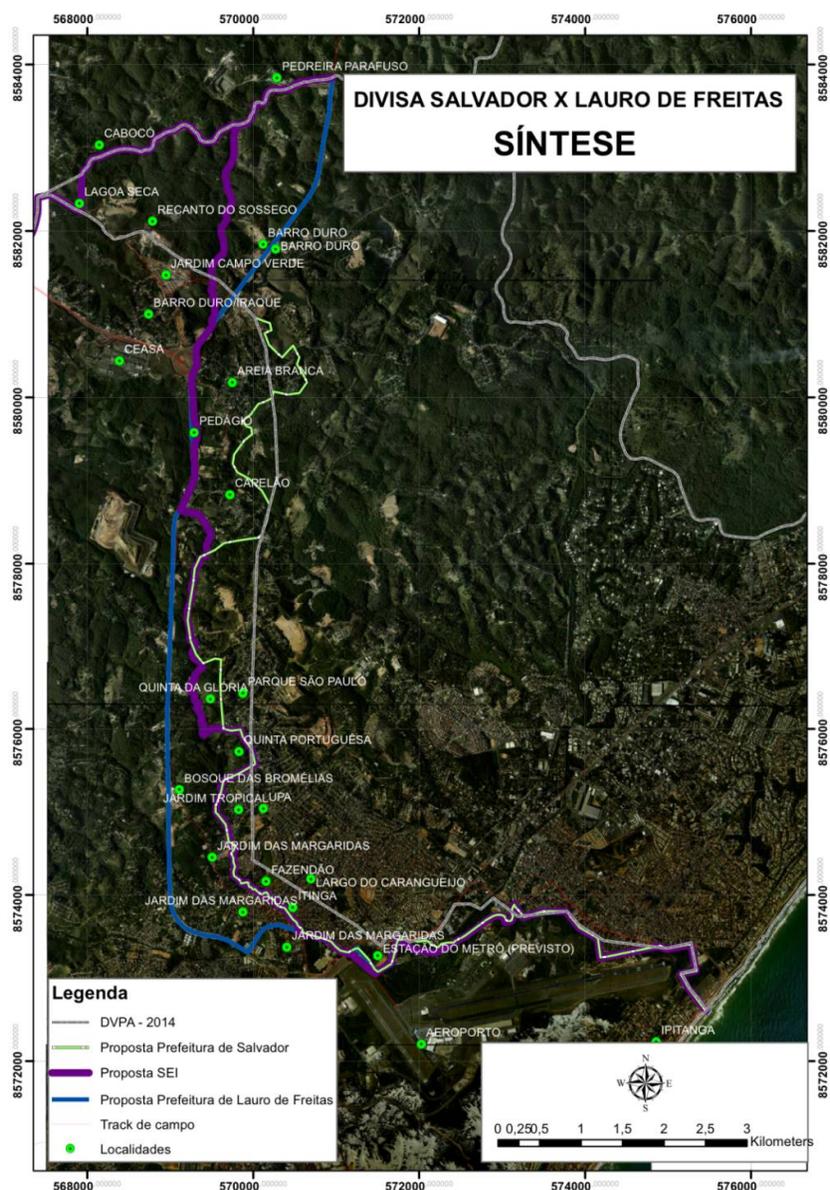
Considerando os impactos negativos gerados ao cidadão em tais áreas de conflito, a Seplan iniciou um estudo que resultou em uma proposta de nova delimitação do Município, que foi apresentada à Superintendência de Estudos Econômicos e Sociais da Bahia (SEI), e teve como ponto central o sentido de pertencimento da população e a delimitação baseada em barreiras físicas e naturais consolidadas, evitando conflitos futuros, decorrentes de processo de conurbação.

Inicialmente a proposta foi aceita pela SEI, mas após algumas reuniões promovidas pela Superintendência com a presença da Seplan, Secretaria Municipal de Governo (Segov), Secretaria Municipal de Infraestrutura (Seinfra), Prefeitura de Salvador e Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), foi realizada visita em campo nos pontos de conflito e a equipe técnica da SEI e IBGE em concordância com a equipe técnica da Prefeitura de Lauro de Freitas, verificou a necessidade de pequenos ajustes no traçado proposto. Apesar de não ter havido a concordância do Município de Salvador, a SEI encaminhou a proposta em forma de projeto de lei à Assembleia Legislativa da Bahia, onde encontra-se aguardando a aprovação dos deputados estaduais.

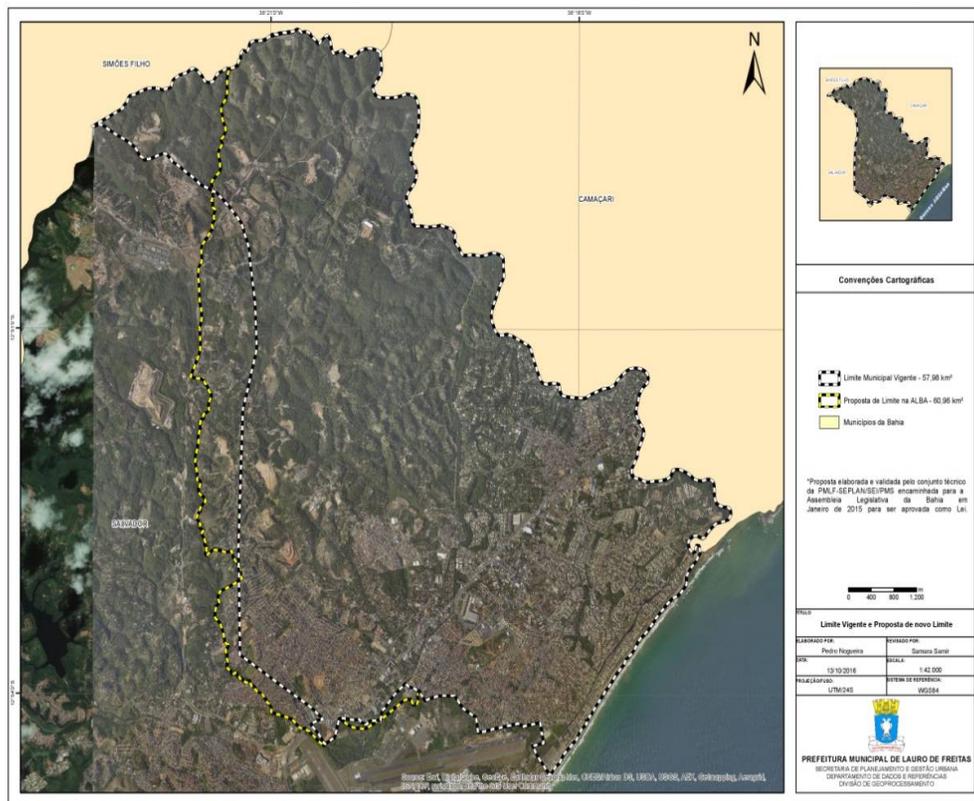
Os seguintes trechos, que pela proposta da SEI passariam a fazer parte do Município de Lauro de Freitas, foram motivo da não concordância do Município de Salvador:

- ✓ área de interligação entre o bambuzal do aeroporto e a poligonal de implantação da estação do metrô, ocupada por estacionamentos
- ✓ Residencial Quinta da Glória
- ✓ parte do bairro de Capelão que atualmente pertence a Salvador
- ✓ parte do bairro de Areia Branca que atualmente pertence a Salvador

Mapa comparativo das propostas da Sei, Lauro de Freitas e Salvador:



Proposta enviada à Assembleia Legislativa, com a concordância de Lauro de Freitas



Como pode-se observar nos mapas, a proposta inicial de Lauro de Freitas previa passar por trás do Loteamento Jardim das Margaridas e logo em seguida encostar na Rodovia BA-526 (Estrada CIA-Aeroporto), entretanto em visita a campo, técnicos da SEI e IBGE viram a necessidade de seguir o rumo de um corpo hídrico, encontrando a rodovia apenas no trecho de Capelão, mantendo portanto o Bosque das Bromélias, a Quinta Portuguesa e outros empreendimentos que possuem acesso pela BA-526, no território de Salvador.

Observa-se também que não há conflito entre as três propostas no trecho Ipitanga/KM 0 da Estrada do Coco. Já em Barro Duro, inicialmente Lauro de Freitas sugeriu passar a região para Salvador, mantendo o seu limite na Rodovia BA-535 (Via Parafuso), inicialmente para compensar a área que Salvador perderia na faixa limdeira à Estrada CIA-Aeroporto, entretanto a proposta da SEI concluiu por dividir a região acompanhando um corpo hídrico, ficando parte pra Salvador e parte para Lauro de Freitas, o que foi aceito pelos dois municípios. A discordância entre Salvador e a proposta da SEI, aceita por Lauro de Freitas, portanto, permanece na região de Capelão e Areia Branca, além do Residencial Quinta da Glória.

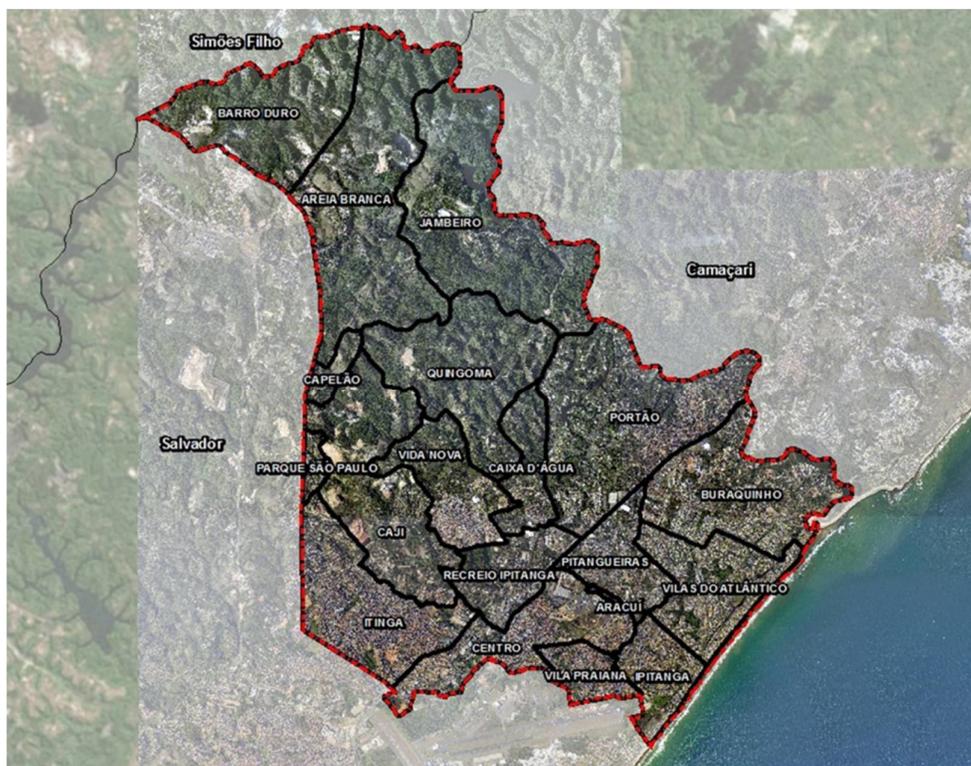
No que diz respeito ao Loteamento Marisol e Praia do Sol, ambos localizados em Ipitanga, não há que se falar que os mesmos "passaram para Salvador", pois de acordo com a lei vigente, tal trecho sempre pertenceu à capital.

## DIVISÃO DE BAIRROS

Para compor a Lei Municipal 1.596/2015, que dispõe sobre a criação da base oficial de logradouros, a delimitação e denominação dos bairros do Município da Seplan, a Seplan realizou o georreferenciamento das poligonais dos 19 bairros oficiais do município, além da vetorização dos novos logradouros e alteração da descrição daqueles que foram renomeados. Em parceria com a Segov e a Sefaz, esse trabalho permite que a Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos crie os Códigos de Endereçamento Postal (CEP) individualizados por logradouro.

Além da denominação e traçado de novos logradouros, a lei alterou a denominação daqueles que possuíam nome de pessoas vivas e excluiu logradouros em condomínios fechados.

Como consequência da atualização do cadastro de logradouros, foram substituídas as placas identificadoras, que passaram a conter, além do nome do logradouro, o nome do bairro e o espaço para acrescentar o CEP, tão logo os Correios concluíam a codificação.



## **LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS**

Algumas ações foram desenvolvidas pela Seplan no período, com vistas à organização do acervo de loteamentos e condomínios aprovados pelo Município, facilitando o acesso às informações de tais parcelamentos. Foram elas:

### **Organização do acervo físico e digital**

As pastas e plantas dos loteamentos e condomínios foram organizadas e numeradas, de forma a facilitar a busca aos documentos, e as versões digitalizadas foram disponibilizadas em rede com acesso público a todos os colaboradores da Seplan.

### **Cadastro de loteamentos e condomínios**

As informações relativas aos Termos de Acordo e Compromisso de aprovação dos loteamentos e condomínios, tais como: parâmetros urbanísticos, data de aprovação, cartório de registro, endereço, quantidade de unidades, entre outras, foram cadastradas em sistema informatizado e disponibilizadas ao público através do site da Seplan, facilitando a vida não só do público em geral, como dos analistas de processos de licenciamento do órgão.

### **Digitalização dos Termos de Acordo e Compromisso (TAC)**

Os TACs de aprovação dos loteamentos e condomínios foram digitalizados e disponibilizados no site da Seplan, referendando as informações contidas no cadastro.

### **Sobreposição das plantas dos loteamentos em ortofoto**

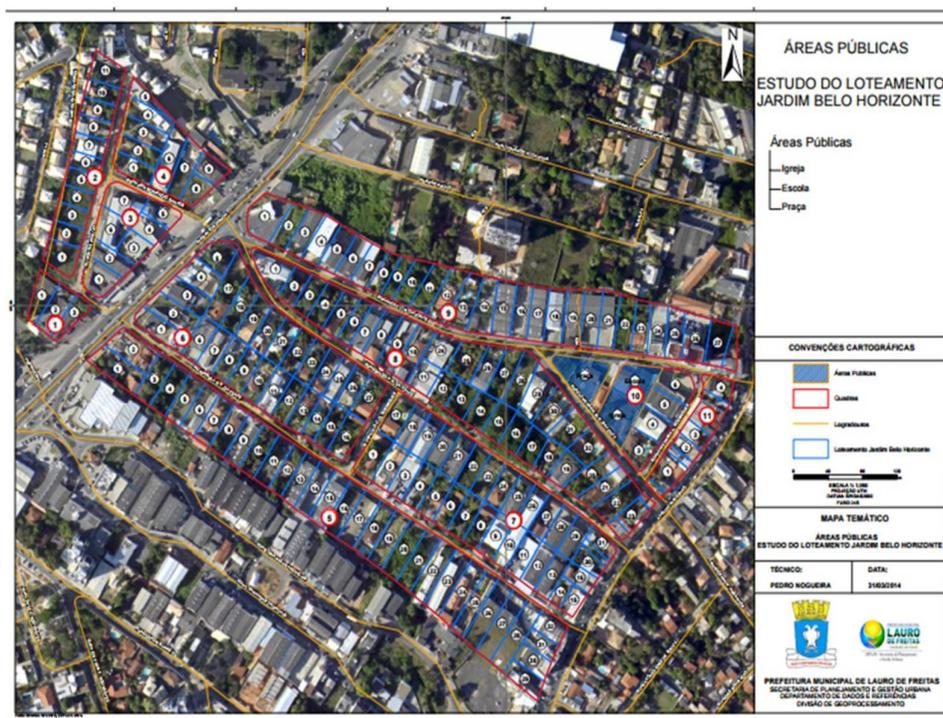
A sobreposição das plantas de loteamentos aprovados em foto aérea representa uma ferramenta importante, não só para os munícipes como para os gestores municipais e equipes técnicas das diversas secretarias. Atualmente, a Seplan possui em seu acervo digital, disponibilizado no site do órgão, os mapas temáticos com a sobreposição das plantas de 41 (quarenta e um) loteamentos em ortofoto.

Com esses mapas temáticos é possível observar se o loteamento ou condomínio foi implantado em conformidade com a planta aprovada. É possível também verificar se determinado lote foi ocupado conforme previsto na planta do parcelamento. E, mais ainda, verificar se alguma área originalmente pública encontra-se indevidamente ocupada.

Os seguintes parcelamentos já possuem a sobreposição das suas plantas em ortofoto disponíveis para consulta no site da Seplan:

Amélia Sá Arco Íris Areia Branca Bosque dos Kioskes Chácara Capanema Dois Chácara Cíamar Chácara Convívio Chácara Taiti Cinco Estrelas Davina Menezes Doce Vila Encontro das Águas Fazendinha Figueiredo	Gileade Granjas Reunidas Ipitanga Iguassú Irmandade do Sacramento Jaíba Jardim Aeroporto Jardim Belo Horizonte Jardim Caic Jardim dos Pássaros Jardim Santa Bárbara Miragem Nossa Senhora de Lourdes Parque dos Coqueiros Parque Jockey Clube	Parque Industrial Claudio Praia de Ipitanga - 1ª etapa Praia de Ipitanga - 2ª etapa Praia de Ipitanga - 3ª etapa Porto Rio Mar Portal Norte Center Portão do Sol Saionara Varandas Tropicais Vida Nova Vilas do Atlântico Vila de Ipitanga Porto Rio Mar Xangô Oxalá
---	--	--

Exemplos de mapa temático de sobreposição:



### Mapeamento de loteamentos por bairro

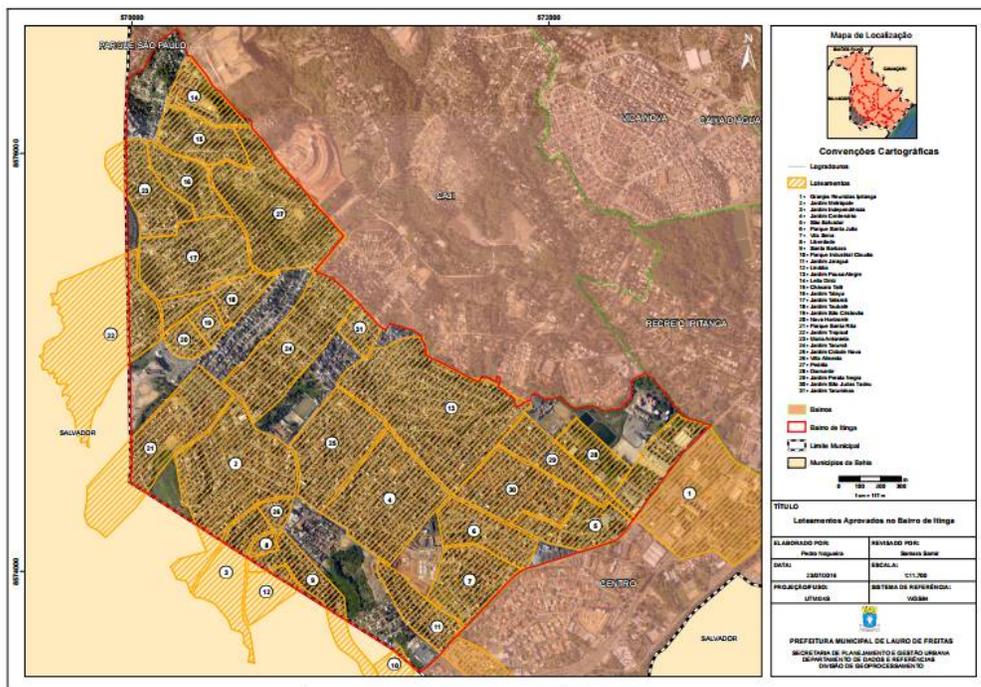
Com o georreferenciamento dos bairros e das plantas de loteamento, foi possível elaborar mapas que possibilitam visualizar os loteamentos aprovados em cada bairro.

Vale ressaltar que tais mapas não foram feitos para os seguintes bairros:

- ✓ Parque São Paulo: a poligonal do bairro é exatamente a poligonal do loteamento, ressaltando que parte dele encontra-se no Município de Salvador, portanto ficou de fora da delimitação;
- ✓ Vilas do Atlântico: a poligonal do bairro é exatamente a poligonal do loteamento
- ✓ Aracuí: não há loteamento aprovado na poligonal do bairro
- ✓ Barro Duro: não há loteamento aprovado na poligonal do bairro

Os mapas estão todos disponibilizados no site da Seplan

Exemplo de mapa de loteamentos no bairro de Itinga, onde pode-se observar os loteamentos que passam pelos limites intermunicipais, tendo parte em Salvador e parte em Lauro de Freitas:

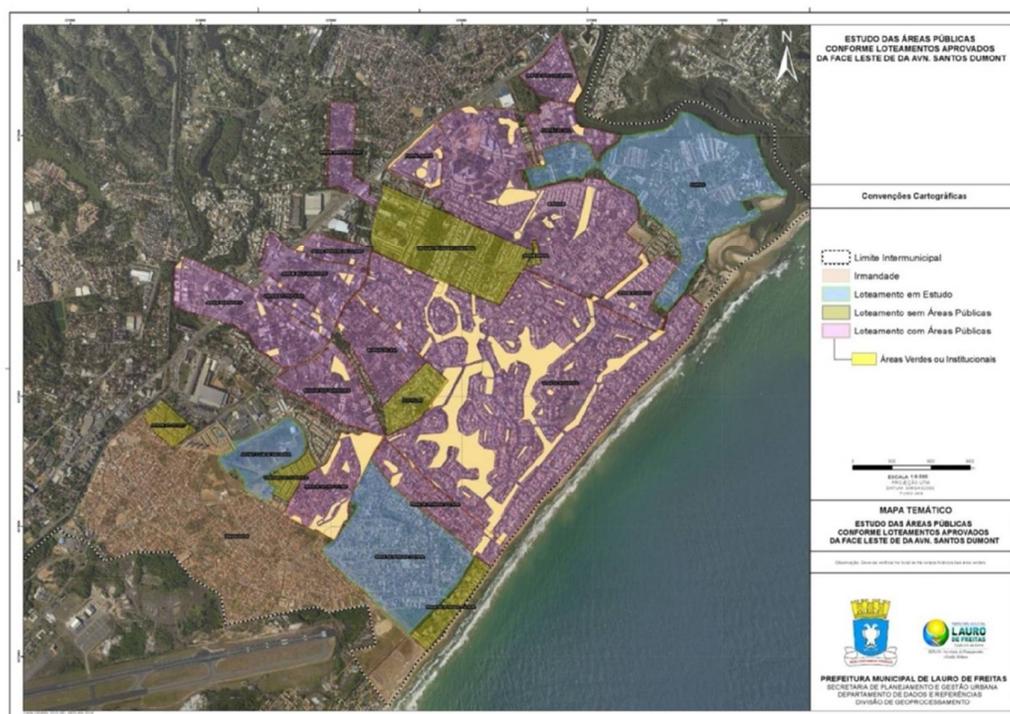


## ÁREAS PÚBLICAS

A partir do estudo dos loteamentos aprovados, foi possível iniciar o mapeamento das áreas públicas municipais oriunda de tais parcelamentos.

### Áreas Públicas da Face Leste da Estrada do Coco

Inicialmente foi elaborado um mapa com as áreas públicas de 21 (vinte e um) parcelamentos da parte leste da Estrada do Coco. Como resultado foi mapa geral do estudo dos loteamentos, além de mapas específicos desses loteamentos, com indicação das áreas públicas. Após elaboração desses mapas, a Seplan realizou visitas com relatório fotográfico de todas as áreas e levantamento topográfico, pesquisa em cartórios para emissão de certidões atualizadas e consulta à Semarh para informações acerca de restrições ambientais.



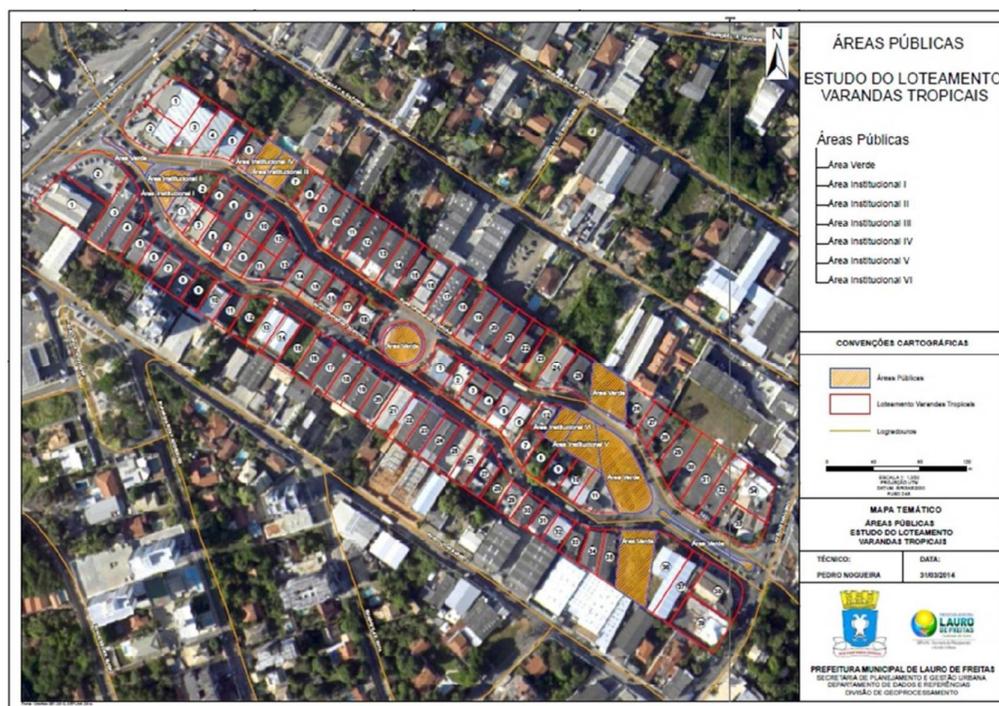
**Parcelamentos com áreas públicas**

Portal Norte Center  
 Parque dos Coqueiros  
 Jardim Aeroporto  
 Praia de Ipitanga – 3ª etapa  
 Praia de Ipitanga – 2ª etapa  
 Jardim do Atlântico  
 Portão do Sol  
 Nossa Senhora de Lourdes  
 Parque Jockey Clube  
 Jardim Santo Antônio  
 Miragem

**Parcelamentos sem áreas públicas**

Granjas Reunidas Concórdia  
 Praia de Ipitanga – 1ª etapa  
 Jardim do Jockey  
 Vivendas do Atlântico  
 Jardim Brasil  
 Ecovillas

Mapa do Loteamento Varandas Tropicais com as áreas públicas identificadas:



### Áreas Públicas da Face Oeste da Estrada do Coco

Dando continuidade ao estudo de áreas públicas, a Seplan iniciou um levantamento dos demais loteamentos aprovados no Município, incluindo os localizados na face oeste da Estrada do Coco, identificando todos que possuem áreas públicas, com base nos Termos de Acordo e Compromisso de plantas localizadas no acervo da Seplan.

O levantamento de todos os parcelamentos localizados no acervo da Seplan resultou nas seguintes informações:

<b>Parcelamentos no acervo</b>	<b>202</b>
Parcelamentos com área pública	80
Parcelamentos com TAC assinado	145
Parcelamentos sem planta aprovada	169

### Lei 1.575/2015 - Desafetação e alienação de áreas públicas ocupadas irregularmente

Com base nos estudos realizados, foram identificadas algumas áreas públicas que encontram-se ocupadas irregularmente, com base na documentação localizada e acervo, a maioria delas aparentemente em estado irreversível de consolidação, motivo pelo qual a Seplan propôs um projeto de lei com o objetivo de regularizar, através da desafetação e alienação, apenas as áreas públicas cuja ocupação que atendessem aos seguintes critérios:

- ✓ estar consolidada até a data da Lei
- ✓ a consolidação de comprovar através de uso e/ou posse mansa e pacífica
- ✓ não se tratar de Área de Proteção Permanente ou com restrição ambiental
- ✓ não constituir servidão de passagem
- ✓ não ser possível retornar à condição original
- ✓ não se tratar de área utilizada para prática de esportes públicos

Na aprovação da Lei pela Câmara Municipal de Lauro de Freitas, os seguintes critérios foram inseridos como condicionantes:

- ✓ não estar ocupada por associações ou entidades de caráter filantrópico
- ✓ não estar ocupada por equipamentos populares de importância para a comunidade
- ✓ não tratar-se de área com mais de 2.000m<sup>2</sup>, localizada em Itinga ou Portão
- ✓ estar ocupada por templos religiosos de qualquer natureza

Diante da necessidade de indicar, em anexo, algumas áreas específicas, a Seplan identificou no estudo elaborado anteriormente as áreas que estão comprovadamente ocupadas, das quais não tenham sido encontrados, em acervo, documentos comprobatórios da regularidade na ocupação.

Após a aprovação da Lei, foram iniciados os procedimentos previstos nos decretos regulamentadores, e publicados os Relatórios Técnicos Especializados daquelas áreas em que todas as dúvidas quanto à ocupação foram sanadas, resultando no seguinte levantamento:

Áreas cujos ocupantes apresentaram documentos arguindo a regularidade da ocupação, que foram encaminhadas para análise da Procuradoria Jurídica do Município:

Área	Ocupante	Justificativa Apresentada
3	Retran	Verificação da forma legal de ocupação por parte de órgão estadual
8	Colégio Apoio	Lei de permuta de área
10	Colégio Mendel	Escritura de compra e venda da área, assim como a lei de permuta da área entre o Município e o antigo proprietário
17	Nathália Beauty, Betopão e Farmácia Morimoto	Termos de concessão de área e Lei de permuta de área
18	Indiana Veículos	Encontra-se em processo judicial
20	Senai	Termo de concessão de área sem aprovação legislativa
21	Edifício residencial	Área indicada como pública na planta do Loteamento Nsa. Sra. De Lourdes, porém o cartório registrou como condomínio e a área como lote comercializável. Aguardando certidão original do cartório
22	Loja	Área indicada como pública na planta do Loteamento Nsa. Sra. De Lourdes, porém o cartório registrou como condomínio e a área como lote comercializável. Aguardando certidão original do cartório
23	Loja Maçônica	Termo de doação de área
28	Masterglass	Lei de doação com encargos, sem comprovação do cumprimento dos encargos
29	Colégio Impacto	Lei de doação com encargos, sem o termo de encargos. A Projur sugeriu envio à Segov, para firmar o termo de encargos

Áreas que foram encaminhadas à Secretaria Municipal da Fazenda, para procedimento licitatório visando à alienação:

Área	Ocupante
1	Ferropronto , Fênix e outros - Vida Nova
2	Jotagê (pátio de estacionamento dos caminhões - Jd. Aeroporto)
13	Colégio Mendel - área verde de Vilas do Atlântico
15	Stand do Reservas do Picuaia - área verde do Portal Norte Center
16	Galpão no Portal Norte Center
24	Lojão das Pedras e JC Mármore e Granitos
27	Residências em Vilas do Atlântico

Áreas que encontram-se em estudo:

Área	Ocupante	Providências necessárias
4	Well academia e Restauracar	Enviado à Semarh para parecer quanto às restrições ambientais
11	Residências em Vilas do Atlântico	Enviado ao DDR para levantamento topográfico com o objetivo de confirmar os ocupantes
12	Residências em Vilas do Atlântico	Enviado ao DDR para levantamento topográfico com o objetivo de confirmar os ocupantes
14	Residências em Vilas do Atlântico	Enviado ao DDR para levantamento topográfico com o objetivo de confirmar os ocupantes

Áreas cujos relatórios técnicos concluíram não serem passíveis de alienação

Área	Ocupante	Justificativa Apresentada
5	Barraca Oxalá	Trata-se de estrutura removível, portanto podendo voltar à condição original. Processo enviado à Segov para analisar o pedido de concessão protocolado pela ocupante
6	Galpão em Vilas	Foi encaminhada à SUOP solicitação de notificação para desocupação da área, por estar apenas murada, mas não há edificação consolidada
7	Residências	Foi encaminhada à SUOP solicitação de notificação para desocupação da área, por estar apenas murada, mas não há edificação consolidada
9	Estacionamento	Foi encaminhada à SUOP solicitação de notificação das residências do entorno e Colégio Mendel, para retirarem os veículos, liberando a área
15	Bankoma (parcial)	Trata-se de associação, portanto não passível de alienação. Processo enviado à Segov para analisar o pedido de concessão protocolado pela ocupante
19	Igreja Católica	Trata-se de templo religioso, portanto não passível de alienação. Processo enviado à Segov para analisar o pedido de concessão protocolado pela ocupante
25	Galpões MAIS	Foi encaminhada à SUOP solicitação de notificação para desocupação da área, por estar apenas murada, mas não há edificação consolidada
26	Galpões MAIS	Foi encaminhada à SUOP solicitação de notificação para desocupação da área, por estar apenas murada, mas não há edificação consolidada

## DESAPROPRIAÇÕES

No período 2013-2016 foram publicados 6 (seis) decretos de utilidade pública para fins de desapropriação, dos quais somente um deles teve o imóvel efetivamente utilizado pela Prefeitura.

Decretos Municipais de Utilidade Pública para fins de desapropriação:

Decreto	Data	Localização Imóvel	Objetivo	Situação
<b>3665</b>	07/08/2013	Lot. Jd. Centenário, Qd I Lote 19, Av. Fortaleza	Melhoria no sistema viário	Utilizado
<b>3671</b>	13/09/2013	Jockey Club - Centro	Implantação do mercado municipal	Não utilizado, não indenizado
<b>3749</b>	27/05/2014	Lot. Miragem, Qd X, Lt 24	Abertura de via de integração	Não utilizado, não indenizado
<b>3780</b>	19/08/2014	Lot. Jaíba, Qd 3, Lts 3 e 4	Implantação de creche	Não utilizado, não indenizado
<b>3793</b>	29/09/2014	Rua Djanira Bastos, 7209	Regularização da Central de Podas e Entulhos	Revogado pelo Decreto 3933/2016
<b>4015</b>	30/09/2016	Lot. Praia de Ipitanga, Qd M, Lt 33, Trav. Salvador	Implantação de UBS	Não utilizado, não indenizado

Cumprindo a Lei de Acesso à Informação, a relação dos decretos municipais de utilidade pública publicados no período foi disponibilizada no site da Seplan, assim como os decretos estaduais de utilidade pública, que incidem no Município de Lauro de Freitas, são eles:

Decretos Estaduais de Utilidade Pública para fins de desapropriação:

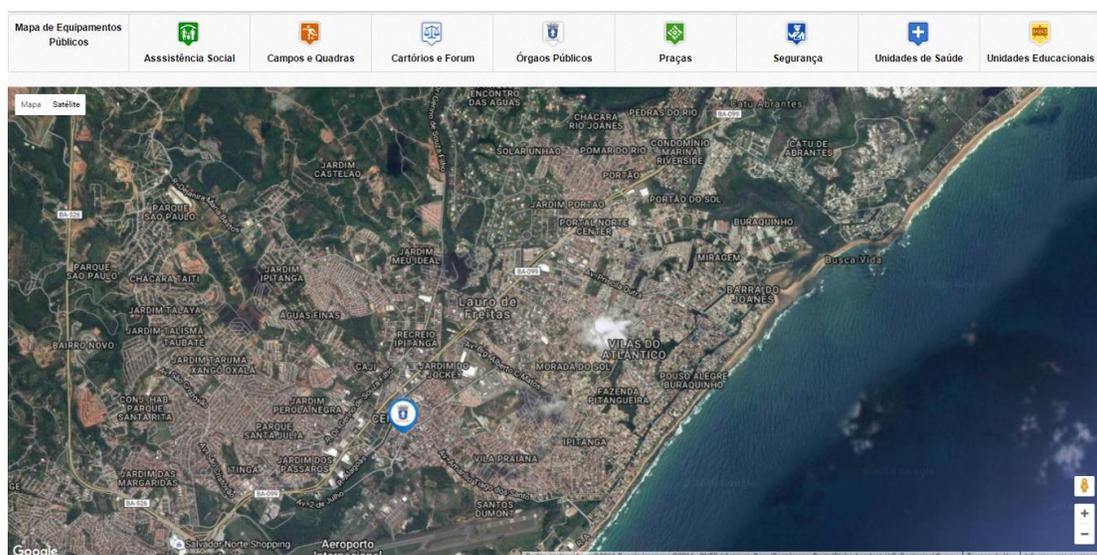
Decreto	Data	Objetivo	Situação
<b>14501</b>	28/05/2013	Área do Metrô	Em obras
<b>15159</b>	28/05/2014	Via Metropolitana	Em obras
<b>15268</b>	11/07/2014	Intervenções Rio Ipitanga	Obras não iniciadas
<b>15912</b>	30/01/2015	Área do Metrô - altera a poligonal do Decreto 14501	Em obras
<b>16293</b>	28/05/2014	Via Metropolitana - altera a poligonal do Decreto 15159	Em obras
<b>16539</b>	18/01/2016	Hospital Metropolitano	Obras não iniciadas

Todos os decretos de utilidade pública para fins de desapropriação, acima relacionados (municipais e estaduais), estão com a poligonal georreferenciada disponível no site da Seplan, além do texto do decreto.

## MAPAS TEMÁTICOS DIVERSOS

Ainda sobre o espaço urbano, os seguintes mapas temáticos foram elaborados pelo Setor de Geoprocessamento e disponibilizados no site da Seplan:

- ✓ Linha Preamar (de acordo com a poligonal enviada pela Superintendência de Patrimônio da União)
- ✓ Área de Borda (de acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - PDDM 2008)
- ✓ Equipamentos Públicos (com mapeamento de unidades de saúde, educação e assistência social, quadras, campos, praças, cartórios, fóruns, órgãos públicos, postos de segurança pública)



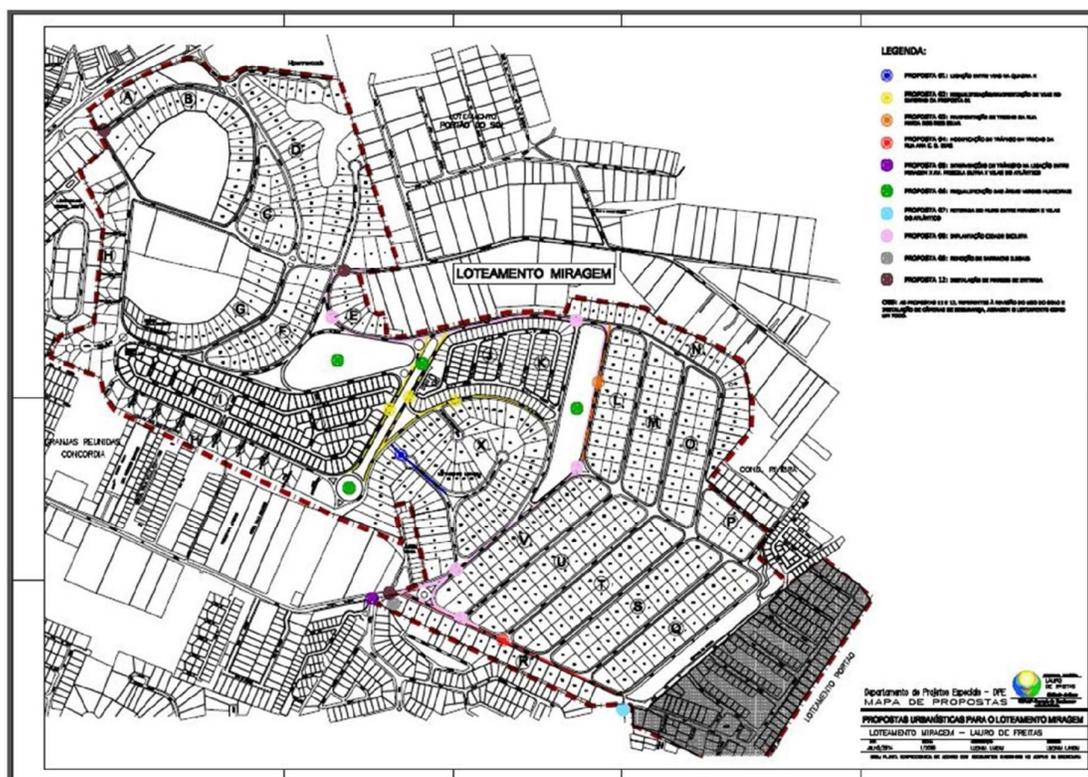
## Estudos Urbanísticos

Fazendo cumprir uma das competências regimentais da Seplan, que é o planejamento urbano, o Departamento de Projetos Especiais foi reestruturado, com a chegada de arquitetos e bacharéis em direito, e com isso iniciou-se uma série de atividades que culminaram na proposta de revisão da legislação urbana. Como todo processo de planejamento, foi necessário iniciar pelo diagnóstico do desenvolvimento do município, através de estudos sobre a morfologia urbana de loteamentos e avenidas estruturantes.

### LOTEAMENTO MIRAGEM

Após a coleta de todos os documentos do loteamento, reuniões realizadas com a associação de moradores, e visitas em campo, a secretaria elaborou Relatório Urbanístico Final com conteúdos sobre a apresentação do loteamento, histórico da legislação, considerações gerais baseadas nas visitas técnicas, mapa legal, mapa de ocupação atual, culminando em sugestões de propostas urbanísticas e mapa temático indicando tais propostas.

O mapa abaixo apresenta as propostas de melhoria identificadas pela equipe técnica da Seplan, para o loteamento, e encontra-se no site do órgão:





Mapeamento dos loteamentos que compõe a Av. Luiz Tarquínio (parte III):

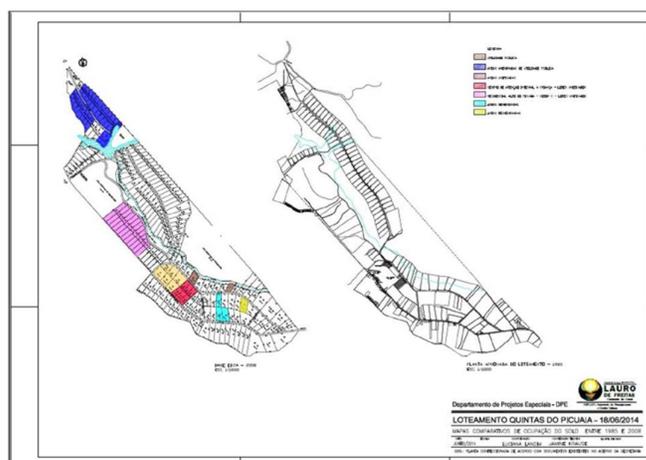


As seguintes sugestões decorreram do estudo realizado:

- ✓ sentido único no trecho Estrada do Coco-G.Barbosa
- ✓ execução de calçadas acessíveis, com piso tátil, ao longo de toda a avenida
- ✓ retirada de todos os engenhos do tipo totem, com identificação de empresas, localizados nos recuos dos imóveis, mantendo apenas letreiros em fachadas
- ✓ ação fiscal constante no sentido de coibir o estacionamento de veículos nas calçadas

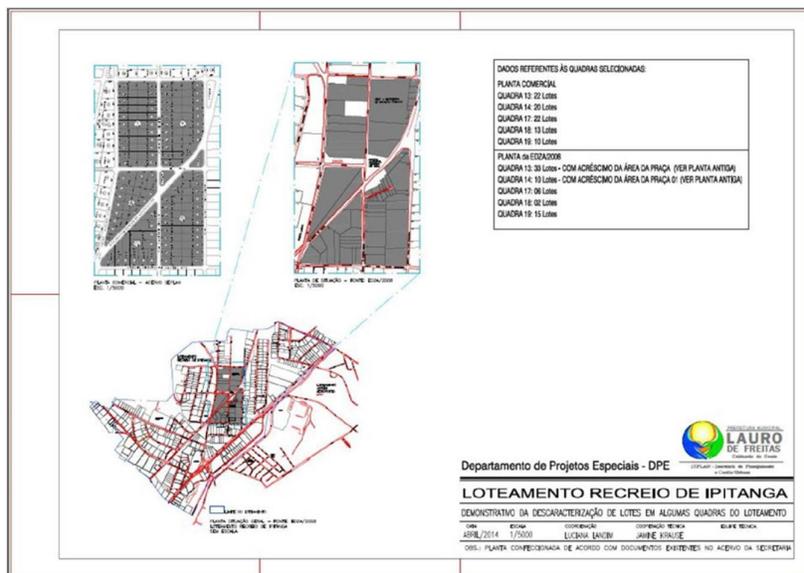
### LOTEAMENTO QUINTAS DO PICUAIA

Através do estudo da documentação do loteamento Quintas do Picaia existente no acervo da Seplan, visitas técnicas no local, e análise da planta cartográfica da área, foi elaborado Relatório Urbanístico Final da área, que possibilitou a confecção dos mapas comparativos da localidade, demonstrando que o loteamento foi desconfigurado em relação à planta aprovada.



### LOTEAMENTO RECREIO DE IPITANGA

O estudo do loteamento Recreio de Ipitanga foi realizado a partir da coleta dos documentos constantes do acervo do órgão, estudo da legislação pertinente, parâmetros urbanísticos aplicáveis, fotos e relatos sobre as visitas técnicas, a ocupação atual do solo, a descaracterização do desenho original do loteamento, originando os mapas temáticos a seguir apresentados:



## LOTEAMENTO VILAS DO ATLÂNTICO

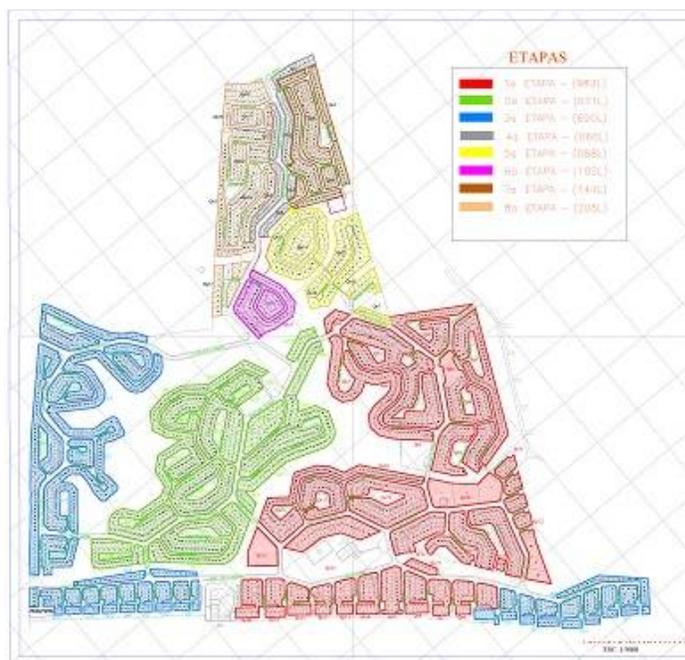
Diante da insegurança jurídica observada no Loteamento Vilas do Atlântico, que consiste fundamentalmente no conflito entre o Termo de Acordo e Compromisso (TAC) de aprovação do loteamento, a Lei 928/1999 e o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (PDDM 2008), a Seplan realizou um estudo minucioso da documentação encontrada em acervo, com destaque para as áreas públicas do loteamento, que encontram-se irregularmente ocupadas, na sua maioria.

Inicialmente foram elaborados dois mapas: mapa indicando as etapas de implantação do loteamento e mapa legal, com base nos parâmetros urbanísticos previstos nos TACs.

Considerando a descaracterização do uso do solo ao longo de anos no loteamento, a Seplan elaborou estudo para identificação dos imóveis onde estão instalados empreendimentos não residenciais, ou seja, aqueles que exercem atividades de comércio e/ou serviços, a partir de visitas técnicas realizadas em todas as vias do loteamento, resultando no mapa de ocupação real, inicialmente em 2014, atualizado em 2016. Para maior detalhamento, os imóveis foram ainda cadastrados conforme o tipo de atividade exercida e período em que foram implantados, antes ou depois da atual gestão, iniciada no ano de 2013.

Como forma de prosseguimento do estudo, foi ainda elaborado mapa com a sobreposição das duas informações: Uso do Solo definido pelo TAC x Uso do Solo atual. Desta forma, é possível analisar e identificar quais empreendimentos exercem atividades em desacordo com o previsto na implantação do loteamento.

Mapa de etapas de implantação do loteamento:







## Legislação Urbanística

Com o propósito de atualizar a legislação urbanística do Município, em consonância com os estudos urbanísticos realizados, foram elaboradas pela Seplan as seguintes propostas de Leis/Decretos:

### **PROPOSTAS QUE ORIGINARAM LEIS OU DECRETO, PUBLICADOS NO DIÁRIO OFICIAL**

- ✓ Decreto 3.643, de 21 de maio de 2013

Dispõe sobre os procedimentos para o licenciamento de eventos no âmbito do Município. O decreto visa regulamentar os procedimentos da Central de Licenciamento de Eventos, implantada em março de 2013, e tem como princípio básico a garantia da segurança do público nos eventos realizados em Lauro de Freitas.

- ✓ Lei Municipal 1.493, de 18 de junho de 2013

Altera o Art. 1.º da Lei 1.329/2008, de 15 de dezembro de 2008 (Lei de Verticalização), com vistas ao licenciamento do Centro Panamericano de Judô. O projeto apresentado pelo Governo do Estado estava em desconformidade com a referida lei no que diz respeito ao gabarito. A proposta alterou o gabarito na Área de Borda para três pavimentos, apenas para empreendimentos de uso institucional governamental, mantendo os parâmetros para os demais empreendimentos.

- ✓ Decreto 3.657, de 18 de junho de 2013

Altera o uso nos lotes 06 a 08 da quadra X. A presente alteração viabiliza a implantação de instituição de ensino.

- ✓ Decreto 3.675, de 20 de setembro de 2013

Ordena a paisagem urbana no Município de Lauro de Freitas, proibindo a exibição de publicidade por qualquer meio no canteiro central dos Corredores de Atividades Diversificadas.

- ✓ Decreto 3.679, de 2 de outubro de 2013

Estabelece procedimentos para o licenciamento de obras em logradouro público no âmbito do Município. A elaboração deste decreto partiu da necessidade de regulamentar a expedição de Autorização Especial para Obras em Logradouro Público e de disciplinar a execução de tais obras, promovendo a preservação da imagem urbana e garantindo a mobilidade do cidadão.

- ✓ Lei Municipal 1.501, de 16 de outubro de 2013

Dispõe sobre o funcionamento de escritórios virtuais em Lauro de Freitas. A elaboração desta lei contou com a participação da Seplan, Semarh, Settop, Sefaz e Visa, com a coordenação da Sudics. A lei é uma das medidas adotadas pela atual gestão para reduzir o prazo para a abertura de empresas no município, proporcionando mais celeridade à análise de processos que envolvem escritórios virtuais, além de esclarecer diversas dúvidas dos cidadãos.

- ✓ Lei Municipal 1.511, de 18 de dezembro de 2013

Dispõe sobre a regularização de edificações, parcelamento do solo, atividades e engenhos publicitários instalados irregularmente em Lauro de Freitas mediante procedimento especial de análise e pagamento de contraprestação ao Município.

- ✓ Lei Municipal 1.512, de 18 de dezembro de 2013

Altera a taxa de ocupação e de permeabilidade para empreendimentos não residenciais verticalizados, além de permitir a execução de um pavimento a mais exclusivamente para garagem, contribuindo para a redução do número de veículos estacionados nas ruas.

- ✓ Decreto 3.704, de 19 de dezembro de 2013

Dispõe sobre os procedimentos para a formalização, instrução e tramitação das solicitações de Licenciamento de Obras no Município de Lauro de Freitas. O decreto tem o propósito de garantir a transparência e isonomia do procedimento de licenciamento de obras que inclui: licença para construção; modificação de projeto; ampliação e reforma; muro divisorio e de contenção; obras em logradouro público; demolição; habite-se; além de renovação de alvará de construção.

- ✓ Edital 001, de 23 de dezembro de 2013

Torna público o cadastramento de empresas especializadas em publicidade e engenhos de sua propriedade (outdoor, painel publicitário autoportante permanente, entre outros), licenciados no município, em cumprimento às determinações previstas na Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações, e também na Lei Municipal nº 1.323/2008

- ✓ Edital de convocação, de 22 de janeiro de 2014

Convoca pessoas físicas e jurídicas para comparecerem a Seplan para tratar de assuntos relacionados ao cumprimento de Contrapartida Social de empreendimentos identificados e já analisados, em cumprimento às determinações previstas no Decreto nº 3.604 de 07 de fevereiro de 2013 e Portaria n.º 12 de 05 de fevereiro de 2013,

- ✓ Decreto 3.718, de 12 de fevereiro de 2014

Dispõe sobre a proibição, por prazo indeterminado, da divulgação de mensagens por meios classificados como engenhos do tipo outdoor, painel, letreiro em suporte autoportante, bem como em totem, em locais expostos ao público ao longo da Avenida Santos Dumont (Estrada do Coco) no Município de Lauro de Freitas.

- ✓ Decreto 3.735, de 25 de março de 2014

Regulamenta no âmbito do Poder Executivo Municipal, os procedimentos de trâmites e documentos da Comissão Permanente de Regularização, prevista na Lei Municipal nº 1.511/2013.

- ✓ Lei Municipal 1.528, de 26 de junho de 2014

Dispõe sobre a Contrapartida Social relativa ao licenciamento de empreendimentos e estabelece o lote mínimo para fins de parcelamento do solo no âmbito do Município de Lauro de Freitas.

- ✓ Decreto 3.758, de 14 de julho de 2014

Dispõe sobre autorização temporária a concessão de novos alvarás de funcionamento, construção e habite-se para empreendimentos de uso não residencial localizados em vias coletoras dos loteamentos Miragem e Vilas do Atlântico.

- ✓ Decreto 3.788, de 16 de setembro de 2014

Nomeia os integrantes da Comissão Municipal de Desenvolvimento Urbano.

- ✓ Decreto 3.790, de 19 de setembro de 2014

Dispõe sobre a suspensão da concessão de alvarás para empreendimentos não residenciais no loteamento Vilas do Atlântico, excetuando as avenidas Praia de Itapoan e Pajussara.

- ✓ Lei Municipal 1.539, de 14 de novembro de 2014

Designa os logradouros do Município.

- ✓ Decreto 3.807, de 18 de novembro de 2014

Dispõe sobre os procedimentos para o licenciamento de eventos no âmbito do Município de Lauro de Freitas.

- ✓ Decreto 3.808, de 18 de novembro de 2014

Estabelece os procedimentos a serem adotados nos casos em que a lei exige a prestação de Contrapartida Social no licenciamento de empreendimentos.

- ✓ Lei Municipal 1.542, de 05 de dezembro de 2014

Dispõe sobre a criação, delimitação e denominação de bairros do Município de Lauro de Freitas.

- ✓ Decreto 3.818, de 30 de dezembro de 2014

Institui o Programa Calçada Livre no Município de Lauro de Freitas.

- ✓ Decreto 3.832, de 24 de fevereiro de 2015

Estabelece procedimentos referentes à formalização do processo de licenciamento de empreendimentos no Município, com o objetivo de desburocratizar, dar celeridade ao trâmite e permitir a transparência dos procedimentos internos.

- ✓ Decreto 3.869, de 25 de maio de 2015

Institui o Programa de Regularização do Pequeno Comércio no Município, que consiste em conceder autorização provisória de funcionamento a pequenos estabelecimentos localizados em Zonas de Especial Interesse Social, desde que não esteja em área pública, orientando em seguida o empreendedor quanto à regularização definitiva.

- ✓ Lei Municipal 1.574, de 26 de agosto de 2015

Promove o Programa de Regularização Urbanística e Fundiária no Município de Lauro de Freitas através da outorga de concessão de uso especial para fins de moradia e de concessão de direito real de uso gratuita e onerosa, autorização de uso, demarcação urbanística e legitimação de posse, bem como de autorização de uso para fins comerciais, institucionais ou de serviços aos ocupantes de áreas públicas.

- ✓ Lei Municipal 1.575, de 11 de setembro de 2015

Desafeta da condição de bem de uso comum do povo, passando a integrar os bens dominiais do Município de Lauro de Freitas, as áreas verdes, institucionais e/ou destinadas a equipamentos públicos que foram ocupadas irregularmente por terceiros, e que estejam consolidadas sem condições de retornar à sua condição pública original.

- ✓ Decreto 3.900, de 22 de setembro de 2015

Regulamenta a Lei nº 1.575/2015, que autoriza a desafetação e alienação de áreas públicas.

- ✓ Decreto 3.902, de 05 de outubro de 2015

Altera o Decreto nº 3.061/2009 que estabelece parâmetros para construção, ampliação e/ou reforma, e para concessão de alvarás de funcionamento de postos de serviço e abastecimento de veículos no Município.

- ✓ Lei Municipal 1.581, de 07 de outubro de 2015

Altera dispositivos da Lei 1.511, de 18 de dezembro de 2013, com objetivo de modificar a fórmula de cálculo dos valores devidos ao Município a título de compensação pelas desconformidades das ocupações, viabilizando a regularização de empreendimentos em desconformidade com a legislação urbanística, porém consolidados até a data de publicação da lei.

- ✓ Decreto 3.903, de 16 de outubro de 2015

Dispõe sobre os procedimentos administrativos relativos à publicização das contrapartidas ou contraprestações decorrentes do licenciamento de empreendimentos, aumentando a transparência do procedimento.

- ✓ Lei Municipal 1.591, de 17 de novembro de 2015

Altera o Anexo Único da Lei Municipal nº 1.501/2013, que dispõe sobre o funcionamento de escritórios virtuais no Município de Lauro de Freitas.

- ✓ Lei Municipal 1.596, de 19 de novembro de 2015

Institui a criação da base oficial de logradouros, a delimitação e denominação dos bairros do Município de Lauro de Freitas.

- ✓ Lei Municipal 1.597, de 25 de novembro de 2015

Desafeta as áreas públicas municipais dos loteamentos Parque Jockey Clube, Jardim Metrópole e Jardim Cidade Nova, com a finalidade de promover a Regularização Fundiária de Interesse Social.

- ✓ Decreto 3.967, de 10 de maio de 2016

Altera e revoga dispositivos do Decreto Municipal nº 3.900/2015, que regulamenta as disposições da Lei Municipal 1575/2015

## PROPOSTAS ENCAMINHADAS À PROJUR

### Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal

Em cumprimento ao Estatuto da Cidade, a Seplan realizou em 2015 o processo de participação popular para a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (PDDM), instituído pela Lei nº 1.330/2008. O processo foi realizado em total consonância com a legislação federal, sendo dividido em três etapas:

✓ Reuniões Técnicas e de Bairros

Realizadas no período de 01 a 19 de junho de 2015, contou com a participação de 377 moradores do Município, em 10 reuniões, onde os participantes debateram sobre as diretrizes do atual PDDM e apresentaram propostas de alteração, exclusão ou inserção de novas diretrizes.

Reuniões Técnicas	Reuniões Locais
Segmento Conselhos Municipais	Itinga e Parque São Paulo
Segmento Empresários	Caji, Vida Nova, Caixa D'Água e Recreio de Ipitanga
Segmento Associação de Moradores	Jambeiro, Areia Branca e Barro Duro
	Quingoma e Capelão
	Centro e Vila Praiana
	Portão
	Ipitanga, Buraquinho, Aracuí, Pitangueiras e Vilas do Atlântico

Registro das reuniões técnicas e de bairros



✓ Audiências Públicas

Realizadas no período entre 27 de junho e 11 de julho de 2015, as audiências públicas contaram com participantes no Ginásio de Esportes do Centro de Lauro de Freitas, que validaram as 125 diretrizes que foram previamente consolidadas a partir das 554 propostas apresentadas pela comunidade nas reuniões setoriais.

As audiências públicas contemplaram todos os eixos, conforme a seguinte distribuição:

Primeira Audiência Pública	Segunda Audiência Pública
- Saúde	- Desenvolvimento Econômico
- Assistência Social	- Gestão e Cidadania
- Turismo, Esporte e Lazer	- Infraestrutura
- Cultura	- Mobilidade Urbana
- Educação	- Saneamento e Proteção Ambiental
	- Uso do Solo

Registro fotográfico das audiências públicas:



✓ Oficinas

Após as audiências públicas foram realizadas 06 oficinas, onde os participantes puderam dizer, claramente, de uma forma lúdica e interativa, onde as diretrizes consolidadas nas reuniões por segmentos e reuniões locais, validadas nas audiências públicas, deveriam ser aplicadas no solo do Município.

#### Localidades contempladas

Pitangueiras, Aracuí e Vila Praiana

Ipitanga, Vilas do Atlântico e Buraquinho

Parque São Paulo e Itinga

Portão

Areia Branca, Barro Duro, Caji, Caixa D'Água, Capelão, Jambeiro, Recreio de Ipitanga, Vida Nova e Centro

Quingoma

#### Registro fotográfico das oficinas



**Publicidade do processo participativo:** As exigências da legislação federal quanto à publicidade e acesso às informações produzidas durante o processo de revisão do PDDM foram criteriosamente observadas e cumpridas pela Seplan.

Para publicidade e divulgação das reuniões e audiências foram utilizadas as seguintes mídias, além da publicação do edital no Jornal A Tarde e divulgação nos blogs e sites: outdoors, faixas, carros de som, mídias sociais.

**Acesso às informações:** Foi disponibilizado no site da Seplan um link para acesso a todo o material produzido no processo de revisão do PDDM, onde o cidadão pode consultar:

- ✓ Legislação
- ✓ Comprovação da publicidade
- ✓ Estudos que fundamentaram o PDDM 2008
- ✓ Dados estatísticos atualizados
- ✓ Atas, fotos, listas de presença e material produzido nas reuniões e audiências públicas
- ✓ Relatório das oficinas

No mesmo espaço, a Seplan disponibilizou um formulário que possibilitou que qualquer morador, mediante a digitação da Inscrição Imobiliária de sua residência, avaliasse o PDDM 2008, sugerindo melhorias para o novo plano.

Como resultado do processo, foram registrados:

- 554 propostas apresentadas pela população nas reuniões técnicas e de bairros
- 125 diretrizes consolidadas e validadas nas audiências públicas

#### Estudo técnico

Após a etapa da participação popular, a Seplan deu início ao estudo técnico, que consiste em: revisão do texto do PDDM 2008, fazendo as alterações necessárias para incorporar as diretrizes validadas; revisão do zoneamento; proposição de melhorias que possibilitem adequar ao plano vigente à dinâmica da cidade nos últimos dez anos.

Próximas etapas: validação da lei revisora pelo Chefe do Executivo e encaminhamento da lei revisora à Câmara Municipal, podendo os vereadores convocarem novas audiências públicas, se julgarem necessário.

#### **Lei de Ocupação e Uso do Solo de Lauro de Freitas.**

A legislação busca o ordenamento da ocupação e do uso do solo do Município de Lauro de Freitas em concordância com os princípios e diretrizes estabelecidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (PDDM).

A nova legislação irá minimizar os impactos negativos provocados com a ocupação e o uso do solo e potencializar os positivos, intensificando o processo de expansão urbana à medida que a rede de infraestrutura se amplia, atendendo sempre à função social da propriedade imobiliária.

#### **Revisão do Código de Obras Municipal**

A proposta visa revisar o Código de Obras Municipal vigente, Lei nº 1.252/2007, com a implementação de novas tipologias arquitetônicas, além de inserir conceitos de sustentabilidade nas construções.

Esse novo código de obras tem como objetivo facilitar os procedimentos, para dar mais agilidade às reformas e construções, além de determinar o que deve ser respeitado na elaboração dos projetos arquitetônicos.

#### **Revisão da Lei de Publicidade Municipal**

A proposta visa revisar a Lei de Publicidade vigente, nº 1.323/2008, adequando os meios de exibição de publicidade à realidade municipal, garantindo o ordenamento da paisagem urbana do Município e preservando valores paisagísticos e culturais.

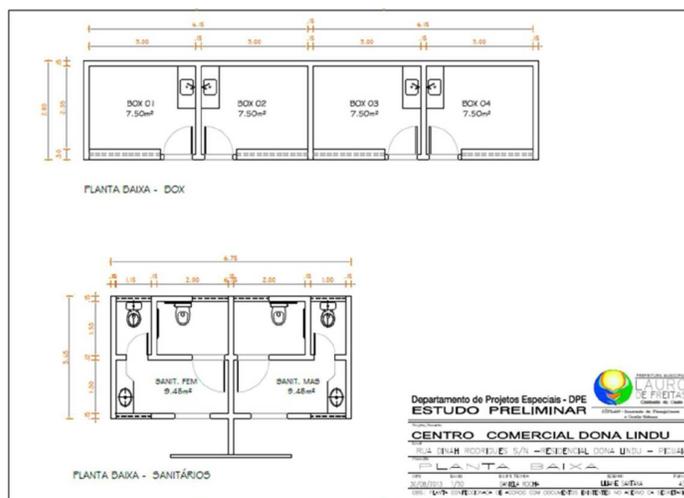
# Projetos

Em que pese a competência de desenvolver projetos arquitetônicos seja da Secretaria Municipal de Infraestrutura, a Seplan realizou algumas concepções de projeto para apresentação ao Chefe do Executivo e, em caso de interesse na implantação, os mesmos seriam encaminhados para detalhamento daquela Secretaria. Foram eles:

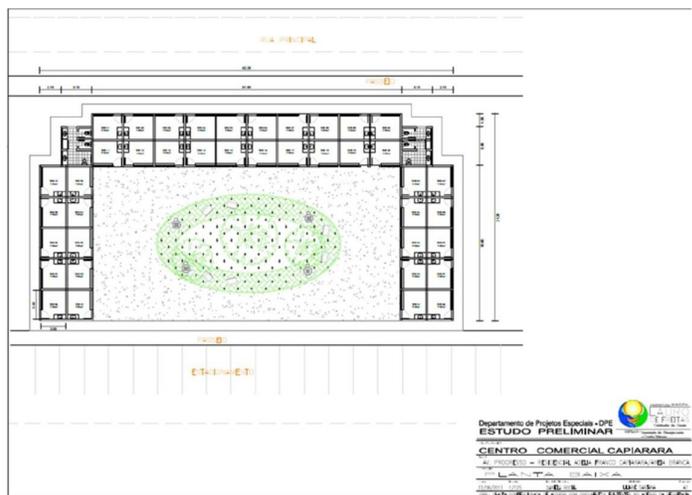
## CENTRO COMERCIAL PARA OS EMPREENDIMENTOS MINHA CASA MINHA VIDA

Projetos preliminares desenvolvidos para implantação de centros comerciais nos conjuntos habitacionais, em substituição às barracas informais existentes.

**Dona Lindu:**



## Residencial Lauro de Freitas Jambeiro



### REALOCAÇÃO DOS FRUTEIROS DE VILAS DO ATLÂNTICO

Projeto preliminar desenvolvido pela Seplan para realocação das barracas de frutas anteriormente instaladas na Praça do Parque Ecológico de Vilas do Atlântico.



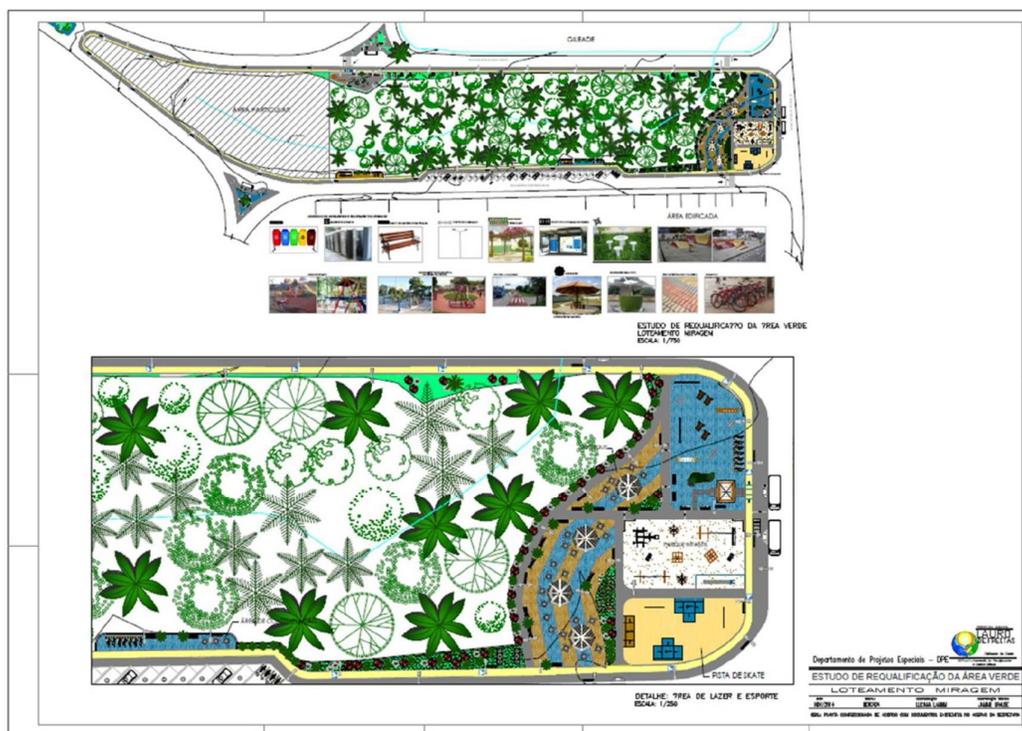
### PROGRAMA DE ORDENAMENTO DO COMÉRCIO INFORMAL

Com o propósito de ordenar os ambulantes que atuam no município de Lauro de Freitas, a Seplan elaborou dois modelos de barracas-padrão para o programa. As propostas detalhadas, com plantas e elevações, além de modelagem tridimensional, foram encaminhadas para apreciação do Prefeito e a proposta aprovada foi implantada, inicialmente, no Residencial Dona Lindu.



## PRAÇA DA CORUJA - MIRAGEM

Em atendimento a uma solicitação da Associação de Moradores do Loteamento Miragem (Amom), a Seplan entregou o projeto de revitalização e requalificação de uma das áreas verdes do Loteamento Miragem.

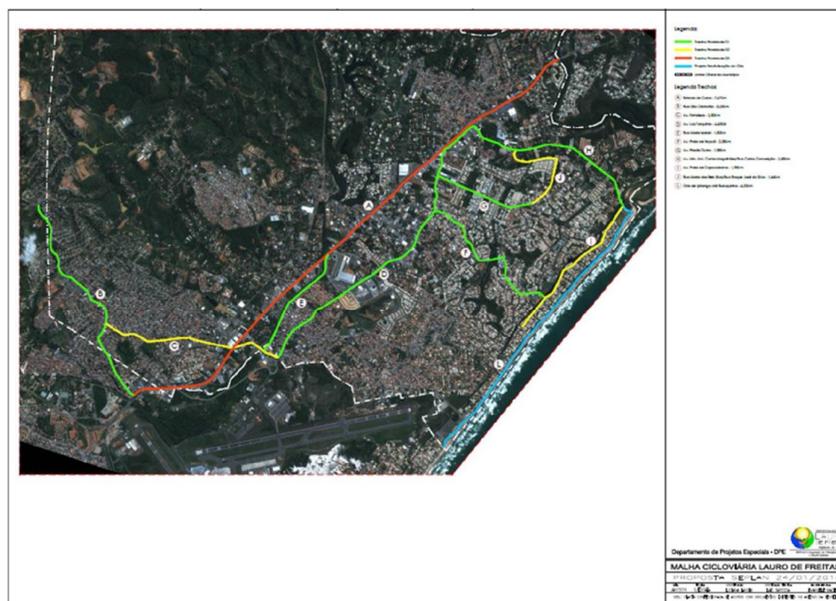


O projeto é objeto de uma contrapartida social, e após submetido à Secretaria de Meio Ambiente, a Seinfra fez algumas adequações, simplificando as implantações, em conformidade com a legislação ambiental.

Após as adequações, o projeto foi aprovado pela Seplan em forma de Autorização Especial, permitindo que o empreendedor inicie os serviços.

### PROJETO CIDADE BICICLETA – MALHA CICLOVIÁRIA

Elaboração do mapa do município com o traçado da malha cicloviária proposta pela PMLF, com escalas de prioridade de implantação. O mapa é uma junção do traçado proposto pela Conder, através do Projeto Cidade Bicicleta, e das vias identificadas pelo grupo de trabalho composto por representantes da Seinfra, Settop, como coordenação da Seplan.



O convênio entre o Governo do Estado e a Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas, que tem como objeto o projeto do Cidade Bicicleta, foi encaminhado à Conder com a assinatura do Chefe do Executivo Municipal, porém até o momento não enviado ao Município para publicação.

### CALÇADÃO JOSÉ ERNESTO DOS SANTOS

Conclusão e entrega do projeto preliminar para a transformação da Rua José Ernesto dos Santos em calçadão onde, por solicitação da Settop, foram incluídas quatro vagas grandes para carga e descarga durante o período da noite. Em março de 2014, o projeto básico foi enviado a Secretaria de Infraestrutura (Seinfra) para elaboração da planilha orçamentária. A proposta elaborada é composta de uma planta de situação de toda a via e duas plantas com detalhamento do projeto.

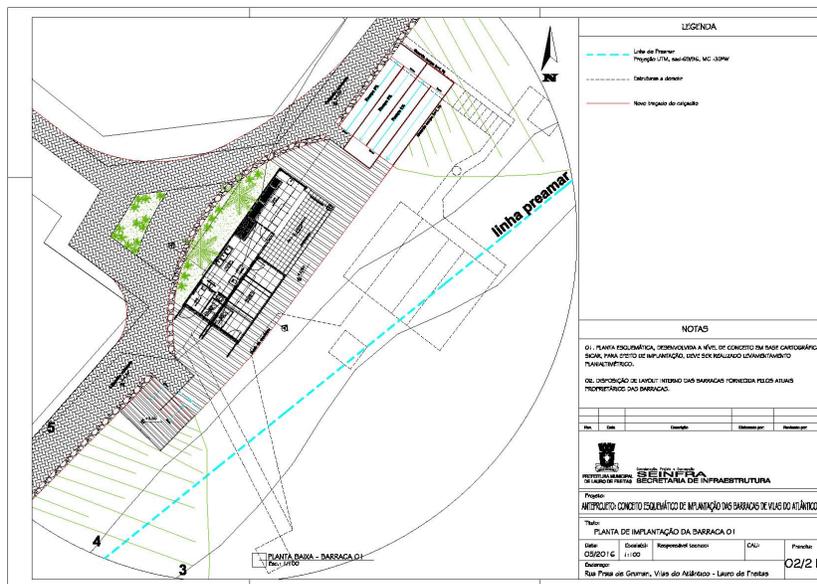








## Orla de Vilas do Atlântico



Os projetos arquitetônicos foram detalhados pela Seinfra e submetidos para a aprovação da SPU, além de anexados ao processo judicial. Após a primeira análise, a SPU emitiu Notas Técnicas solicitando ajustes nos projetos arquitetônicos, além da apresentação dos projetos de esgotamento sanitário, licença ambiental, entre outras exigências.

Em novembro /2016 o Chefe do Executivo Municipal enviou ofício à SPU solicitando que o projeto fosse analisado previamente sob o ponto de vista da localização das estruturas propostas, para que em caso de aprovação, a Prefeitura atendesse às diligências apresentadas em Nota Técnica, tendo em vista que essa etapa requer processo licitatório para contratação de empresa.

Em 2016 foram realizadas 2 audiências públicas na Justiça Federal, que contaram com a participação de gestores municipais e os órgãos autores e envolvidos na ação: Ministério Público Federal (MPF), Advocacia Geral da União (AGU), Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA), Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio), Superintendência do Patrimônio da União (SPU).

Nas audiências técnicas o Juiz da 13ª Vara Federal solicitou relatório técnico diagnóstico dos órgãos federais quanto à Orla de Lauro de Freitas. De posse do relatório, que foi anexado ao processo judicial, o Município tomou conhecimento de que foi recomendada não só a desocupação da faixa de areia e restinga, como também a desocupação da faixa de marinha, que hoje encontra-se ocupada, na sua maior parte, por residências da Orla.

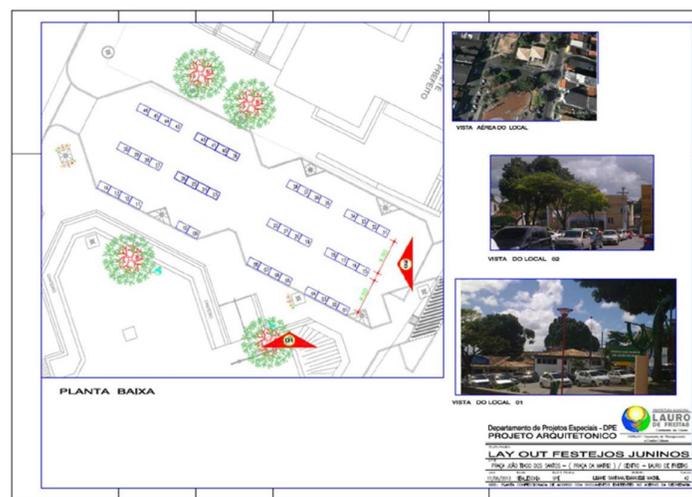
Todas as informações relativas ao processo encontram-se disponíveis no site da Seplan

## ORDENAMENTO DE EVENTOS PÚBLICOS

Com o objetivo de auxiliar a gestão dos eventos e festejos do Município, a Seplan desenvolveu uma série de projetos buscando ordenar e organizar o espaço físico das festividades.

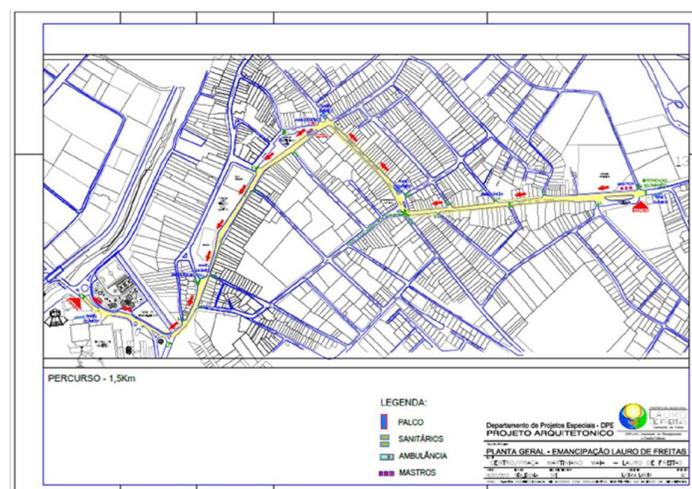
### Ordenamento de ambulantes na Praça da Matriz

Projeto elaborado para promover o ordenamento dos ambulantes que atuam nos festejos municipais realizados na Praça da Matriz.



### Percurso de festejos no Município

Foram elaborados layouts de percurso para a Caminhada Emancipação de Lauro de Freitas, Festa do Padroeiro, Festa da Bíblia, Festejos Juninos, Festa de Portão e Festa de Itinga.





## Contrapartida Social

A Lei Municipal nº 929/99 (Contrapartida Social), alterada pelas Leis nº 1.289/2007, 1.321/2008 e 1.528/2014, instituiu a obrigatoriedade de cunho social relativa ao direito de empreender incorporações imobiliárias no município, na qual o empreendedor, cujo empreendimento residencial, a ser comercializado, com área construída igual ou superior à 600 m<sup>2</sup>, ficou obrigado a construir, às suas expensas, edificações destinadas ao ensino público ou outros equipamentos públicos de interesse social e de lazer, em local indicado pela prefeitura, no equivalente à 10% (dez por cento) do total das unidades do empreendimento.

### ANÁLISE DIAGNÓSTICA

No início desta gestão, em atendimento à Portaria nº 12 de 05 de fevereiro de 2013 que determinou a realização de levantamento de todas as Contrapartidas Sociais (CPS) firmadas pelo Município de Lauro de Freitas no período compreendido entre 1º de janeiro de 2009 e 31 de dezembro de 2012, foi realizado um levantamento sistematizado, a partir das informações/documentos obtidos na própria Seplan e no Portal da Transparência Municipal, que consistiu na:

- ✓ Identificação das rotinas adotadas, triagem e reorganização dos documentos relativos às contrapartidas encontrados na secretaria;
- ✓ Reorganização dos documentos físicos e publicações disponíveis no sítio do Portal da Transparência Municipal;
- ✓ Digitalização do acervo;
- ✓ Elaboração de *check list* de cada pasta com indicação de eventuais pendências;
- ✓ Elaboração de relatório preliminar das contrapartidas já analisadas;
- ✓ Revisão das CPS antigas, através de processos administrativos individualizados e devidamente instruídos;

Em paralelo ao levantamento das CPS antigas, outras providências foram adotadas, com o fito de aperfeiçoar as atividades desenvolvidas pelas secretarias envolvidas, além de promover celeridade e transparência aos procedimentos que envolvam CPS, tais como:

- ✓ Aumento da equipe de profissionais envolvidos;
- ✓ Reuniões internas para definição dos novos procedimentos;
- ✓ Reuniões com as secretarias responsáveis pela vistoria e atesto de cumprimento de CPS;
- ✓ Elaboração e implantação de novos procedimentos e modelos de documentação, tais como: abertura de Processo de CPS concomitantemente ao processo de licenciamento, requerimento próprio para abertura de processos de CPS, nova minuta de Termo de Contrapartida Social (TCPS), minuta do Procedimento a ser adotado para os processos de empreendimentos sujeitos à Lei de Contrapartida Social;
- ✓ Priorização das demandas cujos empreendimentos se encontram em fase de Habite-se.

Dando prosseguimento à revisão dos processos de contrapartida social, foi publicado Edital de Convocação em 22/01/2014, com republicação em 30/01/2014 e prorrogado em 20/02/2014, convocando todas as pessoas físicas e jurídicas, cujas contrapartidas estavam pendentes de atestado de cumprimento, que comprovassem a quitação dos termos de Contrapartida Social através de solicitação de Atestado de Cumprimento de Contrapartida Social, mediante abertura de processo administrativo próprio.

As empresas que não atenderam ao Edital foram notificadas através de correspondência com Aviso de Recebimento.

### **ATUALIZAÇÃO DA LEGISLAÇÃO**

Outra medida importante adotada pela gestão foi a publicação da Lei Municipal nº 1.528/2014, em substituição à Lei Municipal nº 929/99, que passou a disciplinar o instrumento de contrapartida social previsto no âmbito do município de Lauro de Freitas.

Mudanças significativas foram introduzidas pela nova lei, tais como:

- ✓ Ampliação da incidência da lei: a nova lei de Contrapartida passa a abranger, além dos empreendimentos residenciais com mais de uma unidade autônoma, os empreendimentos de uso misto, comerciais, de serviços e industriais, equacionando-se assim uma distorção da lei anterior, considerando que a ocorrência ou não da obrigatoriedade de prestar a contrapartida deve-se necessariamente ao fato da construção ultrapassar o limite estabelecido em lei.
- ✓ Alteração do cálculo da contrapartida: passa-se a utilizar como base de cálculo a área privativa, para empreendimentos com mais de uma unidade autônoma, ou a área construída, para empreendimentos integralizados em uma unidade, assim como índices diferenciados, atendendo-se assim aos princípios fundamentais da razoabilidade e da isonomia, considerando que para efeito de cálculo passou a ser considerada a área real da unidade ao invés de 80 m<sup>2</sup>, em qualquer situação, independente da área, como previa a lei anterior;
- ✓ Padronização e transparência da planilha de sala de aula: a nova lei instituiu a obrigatoriedade do órgão de obras do município (SEINFRA) de publicar o valor do metro quadrado da sala de aula (VMS), e suas atualizações periódicas, considerando o tamanho de 60 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) como padrão para a unidade e valores previstos pelo Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI);
- ✓ Isenção dos empreendimentos de interesse social: a nova lei isenta de contrapartida social os empreendimentos enquadrados como de interesse social ou comprovadamente declarados de utilidade pública federal, estadual ou municipal, desde que não destinados à comercialização. Como exemplo pode-se citar os empreendimentos enquadrados no Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal, faixa de 0 a 3 salários mínimos.

A alteração da Lei de Contrapartida representou o início da concretização das mudanças necessárias identificadas pela nova gestão municipal, decorrentes da necessidade de padronização dos procedimentos, transparência na gestão pública e revisão da legislação urbanística, em observância aos princípios da legalidade, razoabilidade, isonomia, publicidade e eficiência.

Em decorrência da necessidade de regulamentação da Lei Municipal nº 1.528, no que tange aos procedimentos internos a serem observados na instrução e tramitação dos processos de contrapartida social, nos casos em a Lei exige, foi publicado o Decreto nº 3.808 de 18 de novembro de 2014, padronizando o procedimento em todas as secretarias envolvidas no processo, além de representar mais uma medida adotada com a finalidade de promover a transparência dos procedimentos para os munícipes.

### **NOVOS PROCEDIMENTOS**

Com o propósito de garantir a transparência no procedimento de Contrapartida Social, e atender ao quanto disposto na Lei Municipal 1.528 de 26 de junho de 2014 e ao Decreto 3.808/2014, a Seplan passou a adotar os seguintes procedimentos relativos à matéria:

- ✓ Objeto de Contrapartida Social definido exclusivamente pelo Chefe do Executivo Municipal;
- ✓ Publicação do Termo de Contrapartida Social no Diário Oficial do Município, acompanhado de planilha orçamentária devidamente consignada pelo gestor do órgão contemplado com os projetos e/ou obras;
- ✓ Alvará de construção contendo obrigatoriamente o indicativo da existência de Contrapartida Social e as informações relativas à publicação do TCPS no Diário Oficial do Município;
- ✓ Termos de Contrapartida Social enviados periodicamente à Câmara Municipal;
- ✓ Processos de Contrapartida Social encaminhados aos órgãos contemplados com os projetos e/ou obras para acompanhamento da execução;
- ✓ Informatização da ficha de análise contendo o cálculo do valor devido a título de Contrapartida Social;
- ✓ Informatização do TCPS, cuja minuta passou a ser gerada a partir das informações registradas no sistema;
- ✓ Informatização do controle de contrapartidas, que passou a ser integrados às informações do sistema;
- ✓ Publicação dos TCPS e atestados de conclusão no site da Seplan;
- ✓ Habite-se condicionado à apresentação do atestado de quitação da Contrapartida Social, devendo este obrigatoriamente estar consignado pelo gestor do órgão contemplado com os projetos e/ou obras.

Os termos de contrapartida social firmados na atual gestão estão disponíveis para consulta no site da secretaria.

Todas as mudanças implementadas pela Seplan produziram recursos necessários para suprir as demandas geradas pelo aumento da densidade ocasionado por esses empreendimentos de grande porte, além de ser mais um instrumento que permite a realização de melhorias urbanísticas no município de Lauro de Freitas.

#### **Termos de Contrapartida Social Firmados**

<b>Período</b>	<b>Quantidade</b>
2013 a 2015	38
2016	11
Total	47

#### **AUDITAGEM DOS RECURSOS ORIUNDOS DE CONTRAPARTIDA SOCIAL**

Como resultado da reanálise de processos de construção e do levantamento das contrapartidas sociais oriundas de empreendimentos licenciados antes do início desta gestão, constatou-se que parte dos termos de contrapartida social não haviam sido cumpridos, no todo ou em parte.

Dessa constatação resultou um esforço para atualizar a base de cálculo e exigir dos compromissários o cumprimento integral dos termos ou a demonstração inequívoca de que já haviam sido cumpridos.

Com esse trabalho a PMLF conseguiu recursos para executar obras e projetos que correspondem ao montante de R\$ 3.367.059,46 (três milhões, trezentos e sessenta e sete mil, cinquenta e nove reais e quarenta e seis centavos).

Além disso, a PMLF firmou novos termos de contrapartida social, os quais totalizam um montante de R\$ 25.142.450,20 (vinte e cinco milhões, cento e quarenta e dois mil, quatrocentos e cinquenta reais e vinte centavos) que, de igual modo, vem sendo aplicados em obras e projetos de interesse social.

## Habitação

A Superintendência de Habitação (Suhab) foi criada através da Lei nº1.521, de 10 de dezembro de 2013, Art. 5º, §6, com o objetivo de viabilizar a implementação de instrumentos de política urbana habitacional, incentivar e promover políticas públicas, diretrizes e planos municipais de habitação juntamente com a comunidade local. Entre as suas competências, destacam-se a gestão do Programa Minha Casa Minha Vida e a Regularização Fundiária de Interesse Social

### **PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV)**

O PMCMV é um programa do Governo Federal que tem como objetivo promover a produção de unidades habitacionais para famílias na faixa de renda entre R\$ 0,00 e R\$ 1.600,00, em operações com recursos do FAR - Fundo de Arrendamento Residencial.

A reestruturação do Conselho Municipal de Habitação, que ocorreu em 2013, e a criação da Suhab, vinculada à Seplan, foram fundamentais para a implantação de um modelo democrático de gestão do PMCMV em Lauro de Freitas.

### **Definição dos critérios municipais de elegibilidade**

Quanto à seleção dos candidatos foram observados critérios nacionais, estabelecidos na Portaria 595/2013, do Ministério das Cidades, e municipais, definidos na atual gestão através do Conselho Municipal de Habitação e consolidados através Decreto Municipal nº 3702/2013.

<b>Instância</b>	<b>Critérios</b>
<b>Nacional</b>	Famílias residentes em áreas de risco ou insalubridade ou que tenham sido desabrigadas
	Famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar
	Famílias de que façam parte pessoas com deficiência
<b>Municipal</b>	Residir no município de Lauro de Freitas (BA) num período mínimo de 5 (cinco) anos
	Famílias vinculadas a movimento de luta pelo direito à moradia com assento no Conselho Municipal de Habitação de Lauro de Freitas (BA)
	Famílias em aluguel social custeado pelo município de Lauro de Freitas (BA) ou em situação de remanejamento em razão de obras públicas

### **Audiência Pública**

Em consonância com as diretrizes da gestão atual e entendendo a importância da participação ampla dos cidadãos, assegurando a transparência do trabalho administrativo, a Suhab promoveu, no dia 20 de fevereiro de 2014, uma audiência pública para apresentar as diretrizes do Programa Minha Casa Minha Vida.

A ação foi realizada na Casa do Trabalhador, em parceria com o Conselho Municipal de Habitação e teve a presença de representantes da Caixa Econômica Federal, Câmara de Vereadores e da Procuradoria Geral do Município, além de representantes da sociedade civil organizada.

Na audiência foram esclarecidos os critérios vigentes, definidos para a seleção no programa e foram anunciadas as regras para o cadastramento obrigatório dos interessados, que aconteceu no período de 31 de março a 31 de maio de 2014.

### **Novo modelo de inscrições para o PMCMV**

Uma vez definidos os critérios municipais, a SUHAB elaborou o Formulário de Cadastramento, que foi utilizado nas inscrições dos interessados em aderir ao Programa. Esse formulário integrou os critérios municipais com aqueles definidos na Lei Federal nº 11.977, de 07/07/2009, o qual fixou os requisitos para indicação dos beneficiários, tendo sido complementados pelas Portarias nº 140, 610 e 68 do Ministério das Cidades.

O preenchimento desse formulário foi feito através da internet, dentro de um prazo estabelecido, proporcionando maior comodidade aos interessados e maior precisão na análise dos dados informados.

Garantindo a transparência da gestão municipal, a SEPLAN, através da Superintendência de Habitação, iniciou no dia 31 de março as inscrições informatizadas para o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV).

Ação pioneira no município, esse modelo de inscrição proporcionou maior comodidade ao cidadão, que não teve que enfrentar filas, e permitiu um melhor monitoramento das inscrições realizadas, uma vez que a consulta em tempo real da quantidade de inscritos estava disponível no site da secretaria. Outra vantagem do modelo implantado, além de filtrar com precisão os candidatos enquadrados nos critérios estabelecidos, é a possibilidade de traçar estatísticas e o perfil dos inscritos.

Já prevendo que muitos munícipes não teriam acesso à Internet de suas residências, a Seplan capacitou os proprietários de *lanhouses* e representantes da sociedade civil organizada do município, para apresentar o formulário utilizado na inscrição e esclarecer dúvidas relacionadas ao PMCMV.

Tela do site da Seplan, exibindo a quantidade de inscritos em tempo real:

The screenshot shows the website interface for the 'Minha Casa Minha Vida' program. On the left, there is a blue navigation menu with options like 'Início', 'Institucional', 'Catálogo de Serviços', 'Documentos e Formulários', 'Legislação', 'Links Úteis', 'Mapas', 'Projetos e Programas', and 'Transparência'. Below the menu is a 'Minha Casa Minha Vida Informações' section and a large blue box displaying 'INSCRITOS MCMV 14.126'. The main content area is titled 'PROGRAMAS' and features the 'Minha Casa Minha Vida' logo. It contains several bullet points providing instructions and important dates for the registration process, such as the deadline of 31/05/2014. On the right side, there are logos for 'Condomínio Legal' and 'Conselhos Municipais'. At the bottom, there is a contact information section with the email 'mcmv@pmlf.ba.gov.br'.

### Seleção de Beneficiários

Finalizada a etapa de inscrições para habilitação dos interessados no PMCMV, a Suhab iniciou as chamadas públicas de acordo com o atendimento dos critérios exigidos pelo Programa.

A ordem de chamada dos futuros beneficiários obedece aos critérios previstos na Portaria do Ministério das Cidades nº 595 de 18/12/2013 e no Decreto Municipal nº 3.702, de 12/12/2013, que homologa a Resolução do Conselho de Habitação de Lauro de Freitas.

No dia 15 de setembro de 2014 a PMLF publicou a lista da última chamada pública convocando 95 (noventa e cinco) inscritos para apresentação de documentos visando à comprovação das informações prestadas no ato da inscrição. Em 9 (nove) chamadas públicas, foram convocados 1.227 (hum mil duzentos e vinte e sete) inscritos, dos quais:

- ✓ 68 (sessenta e oito) não compareceram à convocação;
- ✓ 190 (cento e noventa) foram desclassificados por não comprovarem as informações prestadas na inscrição;
- ✓ 65 (sessenta e cinco) foram desclassificados por não atendimento às pendências;
- ✓ 3 (três) foram convocados e desclassificados por falecimento.

O prazo final para a resolução das pendências foi até o dia 17 de outubro de 2014.

Com a finalização do processo seletivo, foram encaminhados para apreciação da CEF 148 dossiês na primeira etapa, 415 na segunda etapa e 357 na terceira etapa, num total de 920 dossiês que passaram pela análise e aprovação. Para o Residencial Brisas de Itinga, foram contemplados 899 (oitocentos e noventa e nove) beneficiários.

Quadro resumo das chamadas públicas:

Chamada	Nº Convocados	Período Apresentação
1ª	278	07/07 – 16/07
2ª	189	21/07 – 28/07
3ª	99	28/07 – 29/07
4ª	135	28/07 – 30/07
5ª	147	07/08 – 11/08
6ª	89	14/08 – 15/08
7ª	100	25/08 – 26/08
8ª	95	01/09 – 02/09
9ª	95	15/09 – 16/09
<b>Total</b>	<b>1.227</b>	.

#### Atendimento ao Beneficiário

Durante todo o período da seleção de demanda, a Suhab continuou prestando atendimento através de contato telefônico, e-mail e presencial, acerca das inscrições, natureza e processo seletivo do PMCMV, com destaque para a composição dos dossiês dos selecionados, direcionados a cada etapa do empreendimento Residencial Brisas de Itinga, em consonância com a análise realizada pela Caixa Econômica Federal.

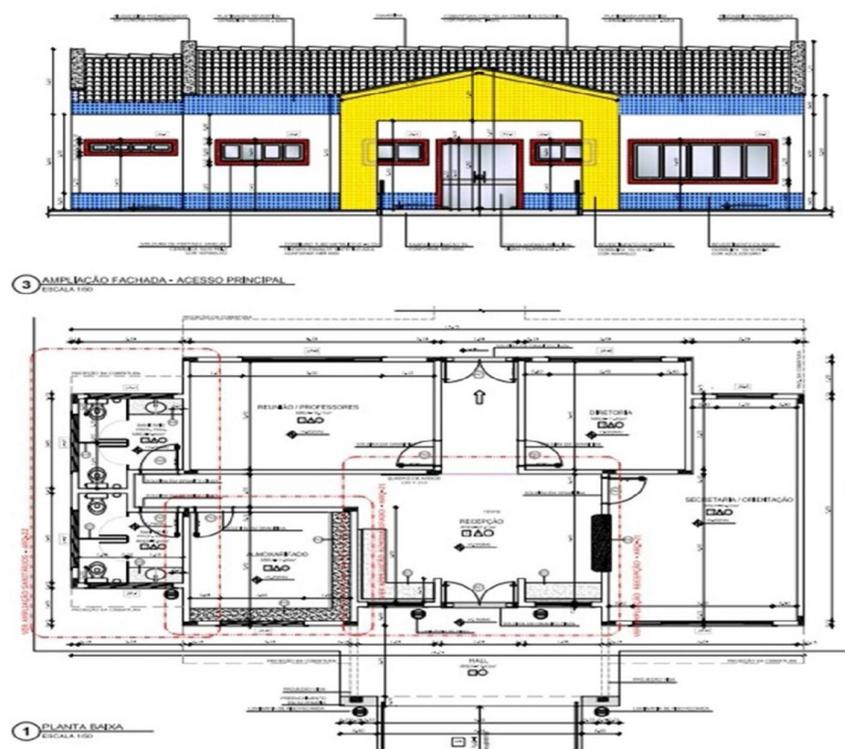
Além disso, contabilizou para os atendimentos registrados pela superintendência, as vitorias das unidades residenciais e a assinatura dos contratos do empreendimento Residencial Brisas de Itinga I, II, III.

#### Empreendimento Brisas de Itinga

Primeiro residencial do programa Minha Casa, Minha Vida que teve a seleção feita pela atual gestão, para famílias com renda até R\$ 1.600,00. Com investimento de R\$ 42 milhões, o empreendimento Residencial Brisas de Itinga I, II e III, obra da CAIXA e da Construtora Sertenge, beneficiou 899 famílias residentes no município, cadastradas e selecionadas de forma justa e transparente.

O Residencial Brisas de Itinga torna-se uma grande marco da atual gestão por ser o primeiro empreendimento do município entregue com 22 (vinte e duas) unidades habitacionais adaptadas para pessoas com necessidades especiais (PNE), piso tátil nas calçadas, caixas de correio e com projetos de implantação de equipamentos públicos no entorno já aprovados: 2 (duas) creches, sendo uma do tipo B, com capacidade para 240 crianças, e uma do tipo C, com capacidade para 120 crianças; e 1 (uma) Unidade Básica de Saúde (UBS).

Projeto da Creche para atender ao Brisas de Itinga:



### Assinatura dos contratos dos contemplados com o Brisas de Itinga

Nos dias 29 e 30 de dezembro de 2014 foi realizado o ato de assinatura dos contratos das famílias contempladas pelo programa Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal, para o Residencial Brisas de Itinga I, II e III.

Para atender às famílias com conforto e agilidade durante a assinatura foi organizada uma força-tarefa com funcionários de diversos órgãos da PMLF. O ato aconteceu no Ginásio Municipal e foi o resultado de dois anos aprimorando a gestão do PMCMV.

Além da assinatura do contrato as famílias receberam orientação sobre as condições de pagamento das prestações, além de orientações acerca da solicitação de ligação da água e luz das unidades habitacionais.

### **Entrega das chaves**

As 899 unidades habitacionais que foram entregues em janeiro de 2015, após vistoria para as últimas verificações e ajustes, que contou com a presença do Prefeito de Lauro de Freitas, secretariado, Caixa Econômica Federal e construtora.

No dia 27 de janeiro, concluindo o processo de posse das unidades habitacionais do referido Residencial, no âmbito do programa Minha Casa, Minha Vida, foi realizada a entrega das chaves aos beneficiários. O evento contou com a presença do governador do Estado da Bahia, o prefeito de Lauro de Freitas, além de demais autoridades estaduais e municipais.

Estrutura montada para assinatura dos contratos



### **Instalação de pisos em empreendimentos que já haviam sido entregues**

Por iniciativa da Suhab, foi realizada a instalação de piso no empreendimento residencial Dona Lindú A, B e C, nas unidades residenciais construídas na primeira fase do Programa. Os revestimentos foram colocados nas áreas internas das unidades, além do banheiro e cozinha que já vinham com o piso instalado.

Os residenciais foram sendo beneficiados de acordo com o a ordem de implantação/entrega das unidades habitacionais, tendo como sequência o Residencial Lauro de Freitas A, B e C e o Residencial Lauro de Freitas- Fazenda Capelão.

### Projeto de Trabalho Técnico Social (PTTS)

Os PTTS são instrumentos obrigatórios no âmbito dos programas que desenvolvem intervenções físicas em comunidades, com o objetivo de prepará-las acerca dos elementos da intervenção, seja quando esta vai favorecer uma comunidade já consolidada no local ou agrupamentos humanos provenientes de uma ou mais localidades a serem beneficiadas.

No PMCMV o Trabalho Social deve ser desenvolvido em duas fases: a primeira ainda no período de obras, seguindo-se à seleção da demanda, com a prerrogativa de informar e trabalhar a formação da gestão condominial dos empreendimentos residenciais; a segunda fase deve ocorrer no período pós ocupação dos empreendimentos, visando orientar os beneficiários quanto à apropriação adequada do patrimônio, fortalecer os laços comunitários, trabalhar a organização social, o desenvolvimento socioeconômico e a educação ambiental e sanitária.

Em 2014 no município havia um passivo de 4 (quatro) PTTSs, relacionados aos empreendimentos Dona Lindú, Lauro de Freitas ABC, Lauro de Freitas – Fazenda Capelão e Brisas de Itinga os quais, até então, não haviam sido executados.

A tabela abaixo apresenta o histórico do Trabalho Social:

Empreendimento	Diagnóstico	Elaboração PTTS	Fase Licitatória	Execução
Dona Lindú - ABC	2013	2014	2014/2015	2015/2016
Lauro de Freitas ABC	2015	2015/2016		
Lauro de Freitas - Capelão	2016	2016		
Brisas de Itinga	*2015			

\*Parte do diagnóstico primário do Brisas de Itinga está disponível nas informações prestadas pelos próprios beneficiários quando do preenchimento do cadastro. O formulário foi desenvolvido de modo a colher dados elementares, visando a composição do perfil socioeconômico do público. Esse diagnóstico precisa ser atualizado.

O Trabalho Social envolve várias ações que, a princípio, deveriam ser iniciadas durante a execução das obras e se estender após a ocupação pelos contemplados, conforme orienta as normativas e diretrizes do Ministério das Cidades. O foco de atuação do trabalho social objetiva a melhoria da qualidade de vida dos moradores, integrando ações urbanísticas, sócio-ambientais e de participação comunitária, o fortalecimento dos grupos representativos locais, sempre numa perspectiva integrada, participativa e auto-sustentável, possibilitando à população o acesso às informações em todas as etapas da intervenção.

A Suhab concluiu a elaboração do Projeto de Trabalho Técnico Social para o Residencial Dona Lindú e após aprovação pela Caixa Econômica Federal o projeto foi encaminhado para conclusão dos trâmites oficiais necessários para sua implantação. Em 7 de julho de 2014, foi publicado o Convênio entre a CEF e a PMLF para Execução do Projeto de Trabalho Técnico Social Pós- Ocupação. Essa fase, que na sequência envolvia o processo licitatório para contratação da empresa executora, demandou um longo espaço de tempo, vez que no primeiro certame, no final de 2014, ocorreu deserta.

Apenas em 2015 o INEP – Instituto de Educação Profissional, ganhou a concorrência nº 004/2015, para execução do Trabalho Social em questão. A Suhab desenvolveu todos os instrumentos necessários ao encaminhamento da concorrência (Termo de Referência e Edital), além de acompanhar passo a passo os trâmites legais da concorrência, participando inclusive do certame, por solicitação da Comissão de Licitação, para avaliação da capacidade técnica da empresa.

Em 27 de julho de 2015 o Prefeito assinou a Ordem de Serviço para execução do PTTS Dona Lindú e em 14 de agosto de 2015 o trabalho social foi iniciado no empreendimento. Nesse ínterim houve dois aditamentos de prazos, tendo em vista que o primeiro convênio foi assinado em 2014.

Sendo assim, em 2015 foi iniciado o Trabalho Técnico Social do Residencial D. Lindú e a elaboração, como as devidas adequações, do escopo do Projeto Técnico Social do Residencial Lauro de Freitas A B C, conforme Portaria 21/2014 do Ministério das Cidades. Foi iniciado em 2015.

O PTTS Dona Lindú, que tem um prazo de execução de 12 meses, integra um volume total de 38 atividades, sendo 5 destas ações continuadas, as quais ocorrem desde o início e se estendem até o término do projeto, além de 4 Programas, dentre estes o Programa de Capacitação Profissional. As outras 29 atividades integram ações pontuais, oficinas e reuniões informativas e de levantamento situacional.

Atualmente o PTTS Dona Lindú encontra-se no décimo primeiro mês de execução, tendo nessa fase como atividade principal em andamento o Programa de Capacitação. A Suhab realiza o acompanhamento técnico das ações em execução no empreendimento e mensalmente avalia, valida e encaminha os RATS – Relatórios de Avaliação Técnica à CAIXA para análise e aprovação das medições, mês a mês. Após retorno dos analistas de projetos da CAIXA e liberação da AVT – Avaliação Técnica para liberação de crédito, a Suhab encaminha e acompanha todo o processo para pagamento das medições.

Registros do PTTS D. Lindú:



No início de 2015, houve a execução da 1ª fase do trabalho técnico-social do Residencial Brisas de Itinga I, II, III, cujas reuniões foram realizadas na Casa do Trabalhador, com a presença maciça dos beneficiários do empreendimento, ministradas pela empresa Foco Sociais, com o objetivo de informar sobre a constituição dos condomínios, sua importância e regras básicas de convivência.



Em 2016, o município finalizou a elaboração dos PTTs, Lauro de Freitas - ABC e o Lauro de Freitas – Fazenda Capelão, os quais estão em fase de ajustes finais para aprovação na CAIXA.

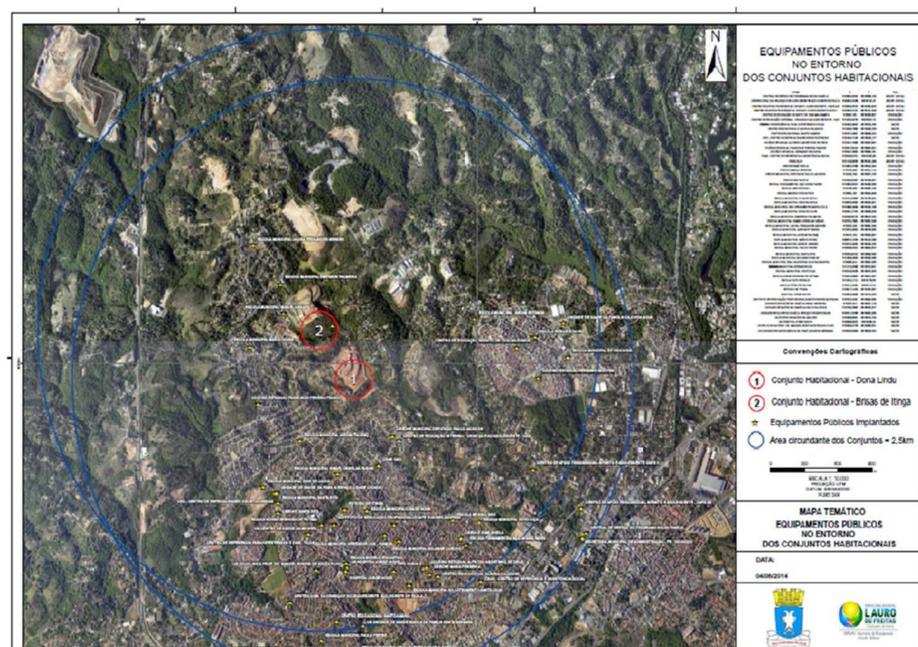
Concomitantemente à construção do PTTs Dona Lindú, a Suhab iniciou a elaboração dos Relatórios de Diagnóstico de Demanda por Equipamentos e Serviços Públicos – RDD, instrumento técnico que habilita os municípios a captar 6% do recurso total da produção das unidades habitacionais para implantação de equipamentos públicos nas áreas de base, por ordem de prioridade (Educação, Saúde e Assistência Social). O RDD trata da coleta de informações que compõem os dados para análise e mapeamento das demandas existentes no território em análise, nas áreas citadas, além de outras áreas estruturantes como transporte, infraestrutura e o mercado produtivo local.

Para construção dos RDDs é necessário mapear um raio equivalente a 2,5km a partir do referencial, que é o empreendimento residencial, levantando todos os equipamentos públicos instalados e serviços desenvolvidos na localidade em estudo.

A partir do banco dados colhido nos territórios que compreendem Itinga, Cají, Areia Branca, Capelão, Capiarara e Jambreiro a Suhab desenvolveu dois RDDs, contemplando 5 empreendimentos: O primeiro referente aos empreendimentos contíguos Dona Lindú e Brisas de Itinga e o segundo referente aos residenciais Lauro de Freitas ABC e Capelão, subsidiando também a análise do Residencial Santo Amaro de Ipitanga, empreendimento ainda não executado, cujo projeto constitui uma extensão dentro do poligonal do Lauro de Freitas ABC.

Em 2014, a Suhab concluiu o Relatório de Diagnóstico de Demanda do empreendimento Santo Amaro de Ipitanga. Nesse caso específico, as informações e dados coletados, além de mapear as demandas e equipamentos do entorno, fazem referência aos impactos desencadeados no território a partir da contratação de novas unidades e instalação do empreendimento MCM.

No mesmo período em que os Relatórios de Diagnóstico de Demanda estavam sendo desenvolvidos, o Governo do Estado, através da Superintendência de Habitação da SEDUR – Secretaria Estadual de Desenvolvimento Urbano, solicitou informações acerca da situação dos trabalhos sociais, bem como da implantação de equipamentos públicos no entorno dos empreendimentos MCMV e respectivas demandas nas áreas de educação, saúde e assistência social. A Seplan elaborou mapas temáticos com os equipamentos implantados e a implantar, acompanhados de planilhas padrões com suas respectivas informações. Esses instrumentos fizeram parte da composição dos RDDs.



A conclusão do Relatório de Diagnóstico por Demanda - RDD dos Residenciais Dona Lindú e Brisas de Itinga e aprovação pela CAIXA e Ministério das Cidades resultou no levantamento das demandas estruturais no entorno desses empreendimentos e gerou o documento denominado Matriz de Responsabilidades, o qual deve ser encaminhado anexo ao RDD e constitui-se nos compromissos estabelecidos pela Gestão Municipal, para estruturação das áreas em que os residenciais estão instalados, a partir dos recursos do FAR – Fundo de Arrendamento Residencial (6%) e provenientes de outras fontes.

### Fórum de Pós-Ocupação

Criado pela Caixa Econômica Federal,, o fórum é o espaço de discussão que objetiva a busca de soluções e melhorias para os empreendimentos já implantados e trata sobre temas relacionados à construção, educação patrimonial e ambiental, convivência em condomínio, além da execução de trabalhos sociais nesses empreendimentos, parcerias para geração de trabalho e renda, e capacitação de grupos gestores nos condomínios, como também o encaminhamento das questões levantadas aos órgãos competentes, visando à qualificação e melhoria do ambiente e da convivência comunitária.

A Suhab participou de diversas reuniões durante o ano, onde ocorreram as ações de planejamento e preparação para eventos como o de capacitação para síndicos, subsíndicos e conselheiros fiscais, com objetivo de qualificação na área de gestão empresarial.

As principais atividades do Fórum envolveram:

- ✓ Avaliação do evento de capacitação para síndicos, subsíndicos e conselheiros fiscais;
- ✓ Discussão objetivando a criação de plataforma digital para curso a distância (EAD) de Gestão Condominial para síndicos e subsíndicos a ser desenvolvido em parceria com a Universidade Federal da Bahia, através da Escola de Administração;
- ✓ Planejamento de reunião sobre os projetos técnicos de trabalho social no MCMV e diagnóstico de demandas, para qual serão convocados os secretários municipais;
- ✓ Planejamento da reunião para tratar do sistema de transporte público nos empreendimentos;
- ✓ Apresentação dos projetos sociais e apresentação dos Relatórios de Diagnóstico de Demanda – RDD de Salvador;
- ✓ Discussão dos novos critérios locais de hierarquização a serem definidos pelo Município de Salvador e de modelos e tamanhos de condomínios MVMC;
- ✓ Apresentação da Conder das tipologias do Projeto de Desenvolvimento Integrado em Área Urbanas Carentes no Estado da Bahia desenvolvido em parceria com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) para um empreendimento no bairro de Sussuarana.

Metas estabelecidas pelo fórum:

- ✓ Estabelecer estratégias de comunicação, prioritariamente digital, para dar visibilidade ao Fórum;
- ✓ Criação de um espaço para formação do conhecimento, interagindo com novas tecnologias de gestão social;
- ✓ Celeridade na implantação dos projetos sociais pelo Poder Público e a efetivação do seu acompanhamento.
- ✓ Fortalecimento da participação dos movimentos sociais; abertura dos canais de diálogo com o legislativo (Câmaras Municipais e Assembléia Legislativa);
- ✓ Discussão do critério de ingresso de novos movimentos sociais;
- ✓ Retorno das informações sobre as ouvidorias e comissões das câmaras municipais para planejamento da reunião;
- ✓ Orientação aos novos participantes;
- ✓ Elaboração da Carta de Princípios, documento norteador de Fórum;

### **Fórum de Rua**

A partir da atuação e participação constante da equipe técnica social da Suhab, o Município de Lauro de Freitas foi contemplado com a ação Fórum de Rua, que constitui-se no deslocamento de Serviços do Estado e do Município para o empreendimento MCMV. Em Lauro de Freitas essa ação foi realizada no Residencial Lauro de Freitas ABC.

Durante o evento foram prestados serviços públicos municipais variados, a exemplo de atendimentos de saúde, vacinação animal, corte de cabelos, orientações quanto à escovação, além de serviços de âmbito estadual (Sinebahia, Embasa), apresentações culturais e atividades recreativas.

Registro fotográfico do Fórum na Rua



### **Desenvolvimento Integrado e Sustentável do Território (DIST)**

Ainda como desdobramento da atuação da Suhab no Fórum de Pós Ocupação, o município foi contemplado com o DIST, projeto com recursos do Fundo Sócio Ambiental da CAIXA, com a prerrogativa de execução nas localidades onde estão instalados empreendimentos MCMV. Em Lauro de Freitas o DIST será desenvolvido no território que compreende Jambreiro, Areia Branca, Capiarara e Capelão, onde estão localizados os Residenciais Lauro de Freitas ABC e Fazenda Capelão.

O DIST- Lauro de Freitas será executado pela UFBA – Universidade Federal da Bahia e acompanhado pela CAIXA em articulação com a Prefeitura de Lauro de Freitas. A Suhab, através dos seus técnicos da área social, participou reuniões para discussão sobre as diretrizes do projeto, para apanhado de informações acerca da área de intervenção e para apresentação do plano preliminar do Projeto, que no momento está em fase de início de execução. A última reunião ocorreu em outubro de 2016, com a presença das Secretarias Municipais de Educação, Assistência Social e Meio Ambiente, as quais serão envolvidas nas ações de base do projeto.

### **Minha Casa Minha Vida – Fase 3**

Em dezembro/2016 foi aprovado o primeiro empreendimento MCMV Fase 3, que será chamado de Residencial Santo Amaro de Ipitanga, com 890 unidades integrando a ampliação do Residencial Lauro de Freitas A – B – C.

## **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

A regularização fundiária visa à adequação de assentamentos informais preexistentes às conformidades legais por meio de ações governamentais sob os aspectos jurídico, físico e social, com o objetivo de ordenar e legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas consolidadas ocupadas irregularmente para fins de habitação, garantindo o direito à moradia através de um processo de intervenção pública, implicando na melhoria do ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária, fazendo com que a cidade cumpra a sua função social.

Com a criação da Superintendência de Habitação, que possui na sua estrutura o Departamento de Regularização Fundiária, foi iniciado o Programa de Regularização Fundiária de Lauro de Freitas, que apresentou os seguintes resultados:

### **Regularização de unidades contempladas em programas habitacionais implantados**

#### **Loteamento Leila Diniz**

Finalizando as ações de regularização fundiária atinentes ao convênio firmado com a CAIXA e o Ministério das Cidades no ano de 2005, objetivando a construção de 313 unidades habitacionais (Loteamento Popular Leila Diniz), foram entregues 24 Termos de Concessão de Direito Real de Uso devidamente registrados em cartório de imóveis

#### **Loteamento Chácara Thaiti**

Visando a regularização a situação fundiária de 45 famílias residentes no Loteamento Popular Chácara Tahiti, localizado na região de Itinga foram realizados procedimentos que culminaram com a entrega de 45 Termos de Concessão de Direito Real de Uso, devidamente registrados em cartório de imóveis.

Tal assentamento foi oriundo do remanejamento de famílias desabrigadas das chuvas e moradores de assentamentos precários residentes em Vila Nova de Portão, Caji/Caixa D'Água e área da encosta da Pedreira.

Para tanto, foi realizado o levantamento da poligonal da área de propriedade municipal onde tais famílias foram assentadas, a sua formalização junto ao Cartório de Registro de Imóveis (Decreto nº3755, de 16 de junho de 2014 – Desmembramento de área visando à regularização fundiária), o levantamento físico-cadastral de 45 unidades habitacionais e o levantamento socioeconômico dos residentes.

### **Acompanhamento de contratos anteriormente firmados pendentes de contrapartida de regularização fundiária**

Foram realizadas reuniões técnicas com os entes envolvidos e prepostos da Procuradoria Jurídica para tratar dos convênios anteriormente firmados pelo Município para urbanização integrada em Vila Nova de Portão e Itinga e, ainda, da ação prevista na Lagoa dos Patos pendentes da contrapartida de regularização fundiária.

CONTRATO	LOCALIDADE	PROGRAMA	OBJETO	SITUAÇÃO
147.058-89/2002	Vila Nova de Portão	HBB-BID	Urbanização Integrada com a construção de 239 UH	Aguardando decisão judicial
176.568-63/2006	Lagoa dos Patos	FNIS	Construção de 77 unidades habitacionais	Aguardando informações da PROJUR
226.615-19/2007	Itinga	PAC	Urbanização Integrada com a construção de 160 UH e melhoria em 516 UH	Em andamento

### **Vila Nova de Portão**

As intervenções de âmbito urbanístico-social previstas no projeto do Programa HBB foram finalizadas, porém, o andamento das ações administrativo-jurídicas, que devem resultar na escrituração e registro dos títulos de concessão de uso de moradia em favor de cada uma das famílias beneficiárias estão atreladas às ações do Poder Judiciário do Estado, ficando fora da alçada do Município.

Nesse ínterim, encaminhamos duas minutas de PRORROGAÇÃO DO PRAZO do contrato de repasse nº147.058-89/2002, cada uma solicitando 01 (um) ano para a conclusão da atividades de regularização fundiária na localidade de Vila Nova de Portão, tendo em vista a dificuldade judicial de regularizar a questão dominial da área, sendo a última datada de 26 de julho de 2016.

### **Lagoa dos Patos**

Encaminhada solicitação à Procuradoria Jurídica do Município para o acompanhamento da ação de desapropriação por interesse social, em andamento na Vara da Fazenda Pública da Comarca de Lauro de Freitas através dos processos 1120631-2/2006, e 1120737-5/2006 para que então o processo regularização fundiária possa seguir com o seu trâmite junto a esta Superintendência.

### **PAC Itinga**

No que concerne à regularização fundiária, foram concluídas com equipe própria as de domínio municipal: Loteamento Popular Leila Diniz (284 Termos de CDRU entregues) e Loteamento Popular Chácara Thaiti (45 Termos de CDRU entregues) e Loteamento Jardim Pouso Alegre (243 unidades habitacionais cadastradas, sendo 123 escrituras públicas entregues e 53 em andamento). As demais poligonais, de propriedade particular, devem ser confirmadas pela Secretaria de Infraestrutura – SEINFRA e regularizadas através do instituto de demarcação urbanística.

### **Adequação da Legislação**

A partir da criação da Suhab, o Município de Lauro de Freitas reafirmou seu foco na política habitacional de interesse social, traçando como principal meta a adequação da Legislação Municipal à Lei Federal nº 10.257 de 10 de junho de 2001, Medida Provisória nº 2.220 de 4 de setembro de 2001, Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009 e Lei Federal nº 12.424 de 16 de junho de 2011, tendo em vista que a legislação que estava em vigor no município estava completamente defasada, não contemplando os avanços jurídicos e sociais que ocorreram nos últimos anos.

Com a Lei de Regularização Fundiária nº1.574 de 26 de agosto de 2015, o município passou a promover a correta gestão do espaço urbano, ordenando o uso do solo e convertendo meros locais de moradia em endereços formais; dando principalmente a segurança da posse e garantindo, através da escritura do terreno registrada gratuitamente em Cartório, a permanência das parcelas mais carentes da cidade, cumprindo assim a sua função social e dando dignidade a seus moradores.

### **Diagnóstico das áreas irregularmente ocupadas**

Após a aprovação da Lei nº 1574/2015, foram iniciados os levantamentos dos imóveis inseridos em áreas públicas municipais que estavam ocupados de forma consolidada por população de interesse social em áreas de propriedade do Município destinadas a fins específicos, por exigência da Lei Federal 6.766/79 - Parcelamento do Solo Urbano no Registro Imobiliário, que dispõe sobre a aprovação de loteamentos.

Inicialmente foram identificados assentamentos informais nos loteamentos Jardim Pouso Alegre, Jardim Metrôpole, Jardim Portão, Jardim Cidade Nova e Parque Jockey Clube, ocupados ao longo das últimas duas décadas, por famílias de baixa renda com finalidade precípua de moradia, sem que houvesse uma ação contundente do poder público municipal no sentido de fiscalizar e adotar medidas prévias eficazes para evitar a ocupação indevida destas áreas, culminando em assentamentos sedimentados de forma irreversível, diante do que a melhor solução será promover a regularização da área ocupada.

Foram identificadas e mapeadas as seguintes poligonais:

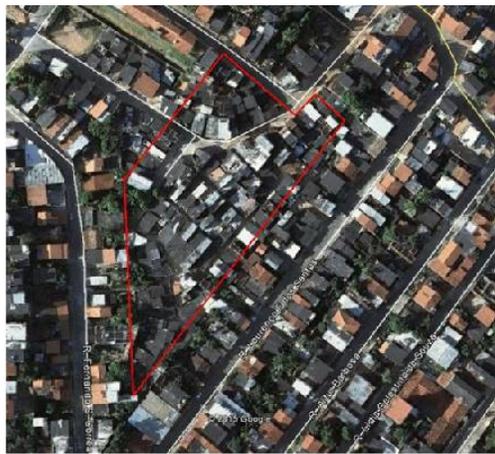
#### **Loteamento Parque Jockey Clube**



Loteamento Jardim Pouso Alegre



Loteamento Jardim Cidade Nova



Loteamento Jardim Metr pole



Loteamento Jardim Portão



Visando regularizar a situação das áreas sob estudo, foram encaminhadas minutas para desafetação e, em seguida, publicados decretos para o desmembramento junto ao cartório de registro de imóveis com o objetivo de viabilizar a abertura de matrícula própria, passo imprescindível para promoção da regularização fundiária de forma plena, com a devida formalização das Escrituras Públicas em cartório competente.

LOTEAMENTO	ÁREA (M²)	LEI AUTORIZATIVA
<b>Parque Jockey Clube</b>	43.576,29	Lei 1597/2015 - Desafeta da categoria de uso especial e classifica como bem dominial
	5.511,69	Decreto 3915/2015 – Aprova o desmembramento da área que indica
	31.076,02	Decreto 3951/2016 – Retifica o Decreto nº3915/2015 que aprova o desmembramento da área que indica
	8,166,00	
<b>Jardim Metrópole</b>	12.011,35	Lei 1597/2015 - Desafeta da categoria de uso especial e classifica como bem dominial
		Decreto 3915/2015 – Aprova o desmembramento da área que indica
		Decreto 3951/2016 – Retifica o Decreto nº3915/2015 que aprova o desmembramento da área que indica
<b>Jardim Cidade Nova</b>	3.844,40	Lei 795/1993 – Desafeta da categoria de uso especial e classifica como bem dominial (9.493,00m²)
	9.493,00	Lei 1597/2015 - Desafeta da categoria de uso especial e classifica como bem dominial (3.844,40m²)
		Decreto 3907/2015 – Aprova o desmembramento da área que indica
		Decreto 3915/2015 – Aprova do desmembramento (3.844,40m²)
<b>Jardim Portão</b>	1.830,00	Lei 795/1993 – Desafeta da categoria de uso especial e classifica como bem dominial
		Decreto 3907/2015 – Aprova o desmembramento da área que indica
<b>Jardim Pouso Alegre</b>	20.208,16	Lei 794/1993 – Desafeta da categoria de uso especial e classifica como bem dominial
	6.848,97	Decreto 3907/2015 – Aprova o desmembramento da área que indica

## Programa Titular

Com o objetivo de promover às ações de regularização fundiária nas áreas comprovadamente de propriedade do Município de Lauro de Freitas, em áreas consolidadas que não apresentam risco geológico, foi desenvolvido e implantado o “Programa TituLAR” que, através de uma equipe técnica, promoveu o cadastramento e a coleta de documentação dos moradores de áreas previamente definidas, aptas a serem transferidas através de registro no Cartório de Imóveis, àqueles que comprovarem a propriedade de fato e utilizarem o terreno para fins de moradia.



Para garantir a transparência do programa foi criado um espaço no site da Seplan com as informações do programa como: benefícios, poligonais de atuação, requisitos para se habilitar, documentação necessária e telefones para contato.

**PREFEITURA LAURO DE FREITAS**  
Secretaria de Planejamento e Gestão Urbana

Lauro de Freitas

Consulta de Documento:  Seleção  Número  Ano

**PROGRAMAS**

**Programa Titular - Regularização Fundiária**

O Programa Titular é promovido pela Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas, através da Superintendência de Habitação, com o objetivo de transferir a propriedade definitiva do terreno, com o registro no Cartório de Imóveis, àqueles que comprovarem a propriedade de fato e utilizarem o terreno para fins de moradia.

Para integrar o Programa de Regularização, a ocupação deve ser consolidada, em áreas de interesse social e não apresentar situações de risco geológico.

Com esta ação o Município dará a segurança da posse do terreno através de Escritura Pública registrada gratuitamente em Cartório, garantindo a permanência das parcelas mais carentes da Cidade, cumprindo assim a sua função social e dando dignidade a seus moradores.

O Programa Titular é baseado nas Leis:

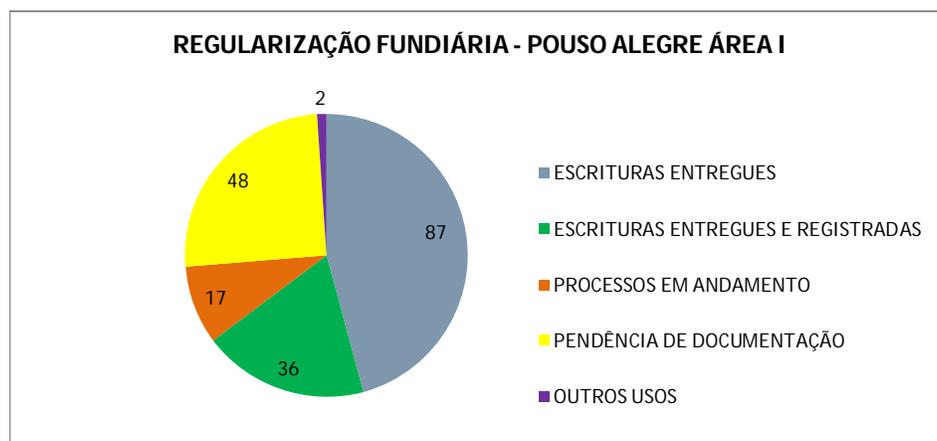
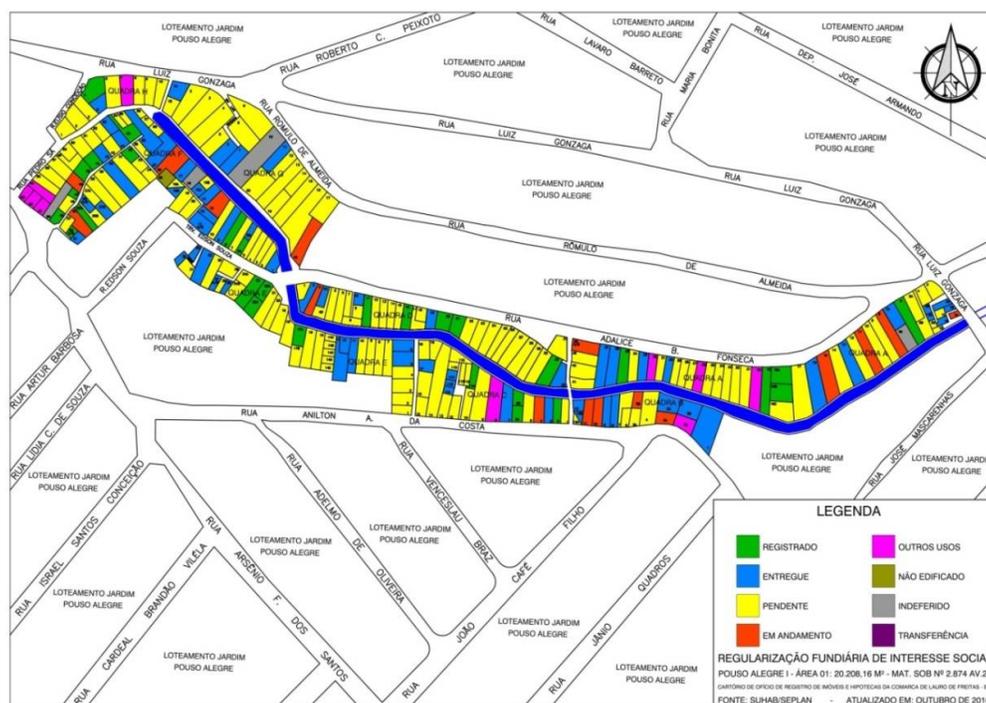
- Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade);
- Medida Provisória nº 2.220/2001;
- Lei Federal nº 11.977/2009;
- Lei Municipal nº 1.574/2015.

[Início](#)  
[Institucional](#)  
[Catálogo de Serviços](#)  
[Conselhos Municipais](#)  
[Documentos e Formulários](#)  
[FAQ - Perguntas Frequentes](#)  
[Legislação](#)  
[Links Úteis](#)  
[Projetos e Programas](#)  
[Revisão PDDM](#)  
[SIGS](#)  
[Transparência](#)  
[Fale com a Seplan](#)

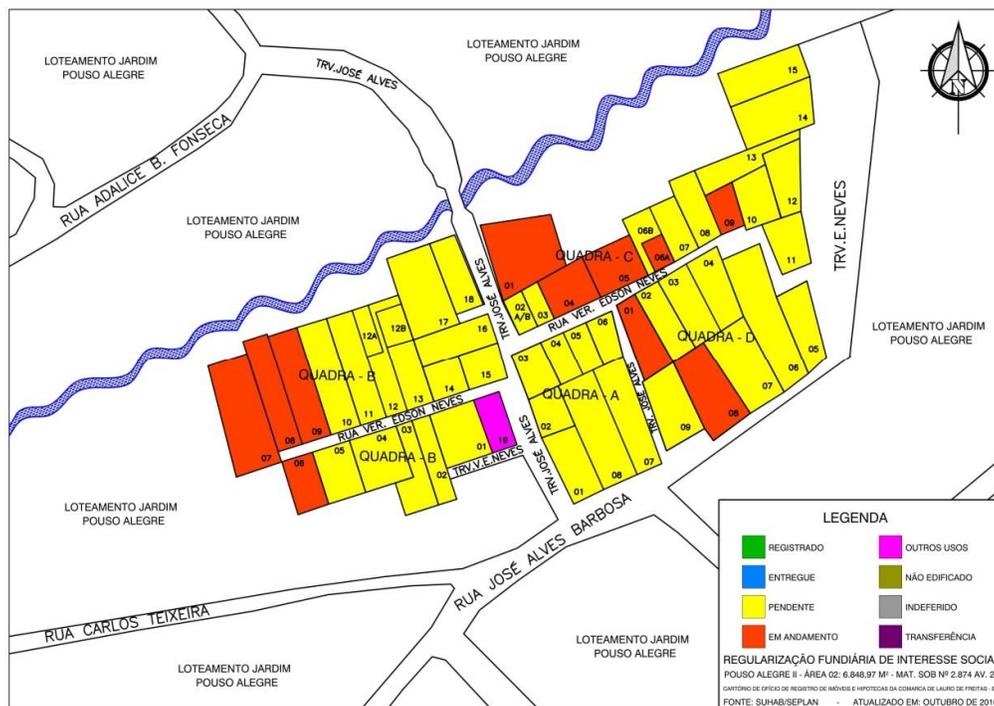
## Poligonais contempladas

### Jardim Pouso Alegre

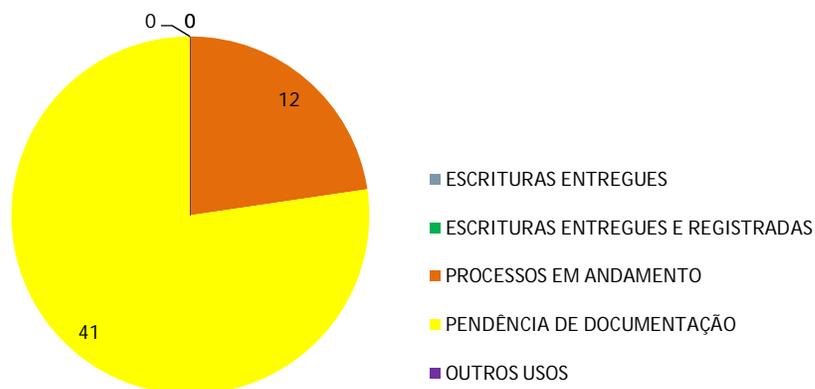
Na primeira área passível de regularização, medindo 20.208,16m<sup>2</sup>, foram identificadas 190 unidades imobiliárias, das quais 123 tiveram as escrituras emitidas. Outros 17 processos estão em andamento e 48 aguardando entrega da documentação do morador para seguir análise da Procuradoria Jurídica, sendo que 2 imóveis não se destinam a uso residencial ou misto. O total previsto nesta poligonal é de 188 escrituras de legalização.



Na segunda área municipal identificada no Jardim Pouso Alegre, medindo 6.848,97m<sup>2</sup>, foram cadastrados 53 lotes, cujos processos estão em trâmite para deferimento e entrega das escrituras públicas aos beneficiários, estando todos em condições de legalização.

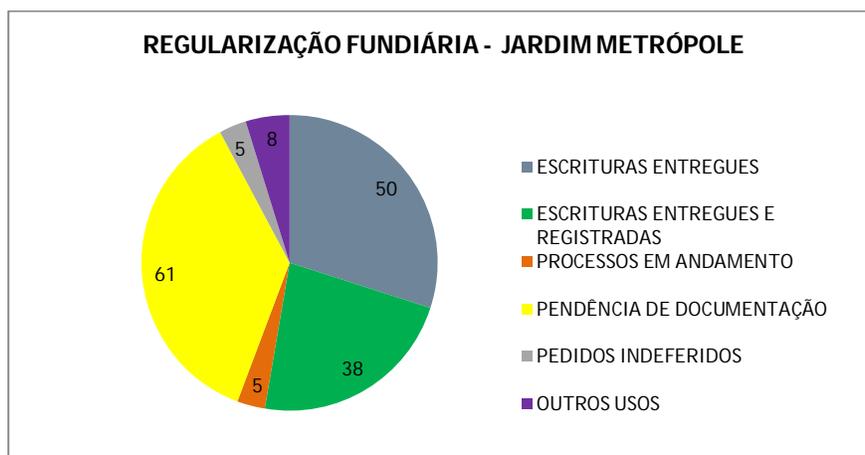


### REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - POUSO ALEGRE ÁREA II



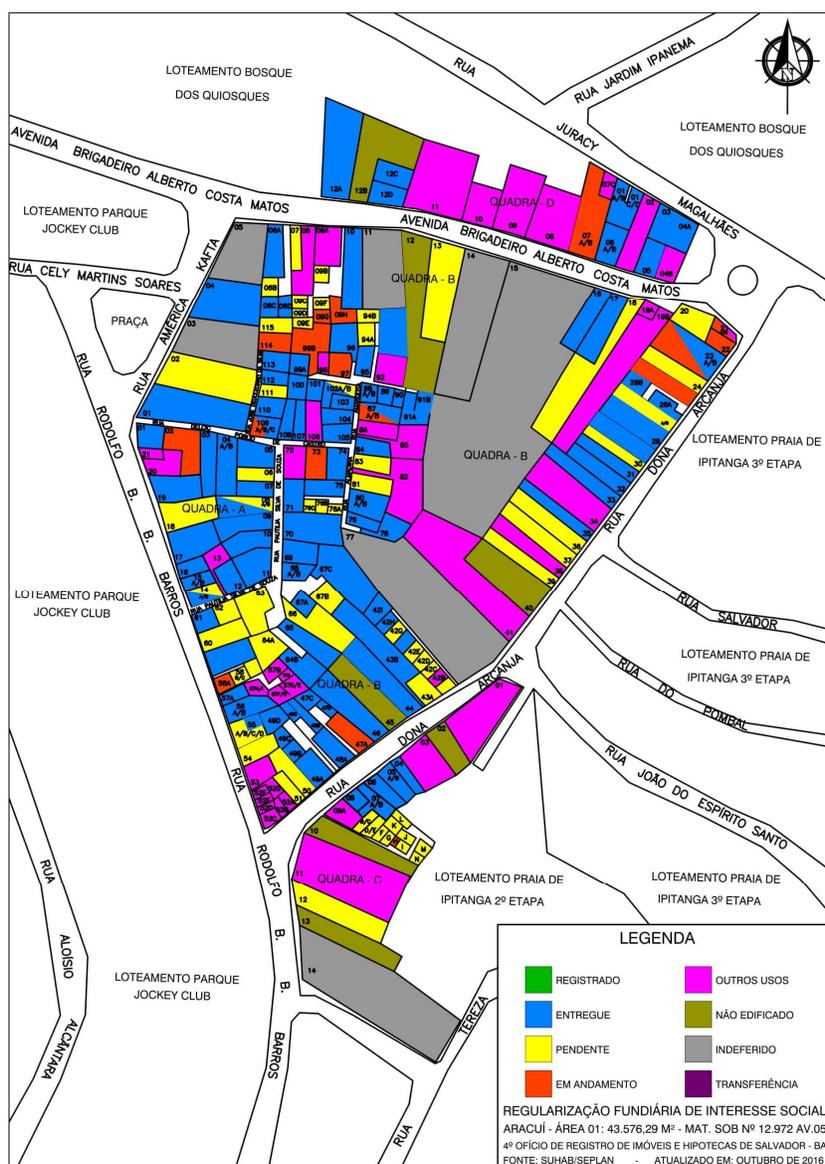
### Jardim Metr pole

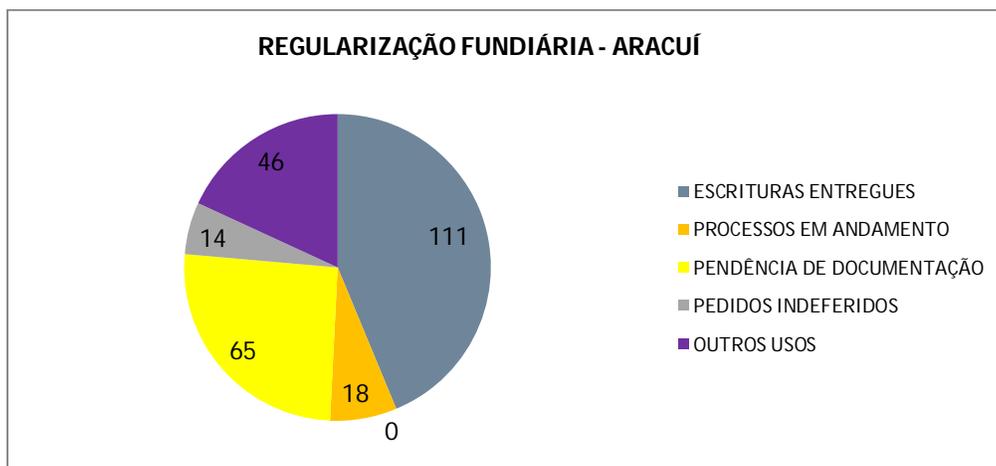
Foram identificadas 167 unidades imobiliárias distribuídas numa área municipal de 12.011,35m<sup>2</sup>, dos quais: 88 tiveram a escritura emitida; 5 estão com o processo em andamento; 61 estão aguardando entrega da documenta o do morador; 5 estão em desacordo com a legisla o vigente e serão indeferidos; 8 não se destinam a uso residencial ou misto. O total previsto nesta poligonal   de 154 escrituras de legaliza o.



### Parque Jockey Clube (Aracui)

No Loteamento Parque Jockey Clube foram identificadas quatro áreas municipais ocupadas que foram mapeadas em quatro áreas distintas passíveis de regularização fundiária, sendo que na primeira, que representa o Aracui, medindo 43.576,29m<sup>2</sup>, foram identificadas 254 unidades imobiliárias, das quais 111 culminaram com a emissão das Escrituras de Legalização, 18 processos estão em andamento, 65 aguardam a entrega da documentação do morador para seguir análise da Procuradoria Jurídica, 14 pedidos estão em desacordo com a legislação vigente e serão indeferidos e 46 imóveis não se destinam a uso residencial ou misto. O total previsto nesta poligonal é de 194 escrituras de legalização.





Registro de entrega de escrituras



## Poligonais pendentes

### Loteamento Jardim Cidade Nova

No Loteamento Jardim Cidade Nova foram realizados os cadastros de 224 unidades habitacionais, recolhidas as documentações, porém as escrituras não foram emitidas porque no momento da tomada de certidões junto ao cartório de registro competente, verificou-se que se encontram sem a devida regularidade junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Lauro de Freitas/BA, o que inviabilizou a continuidade dos trabalhos de legalização na área. A Procuradoria Jurídica deste Município foi informada da situação e estão sendo tomadas as providências para a finalização do processo.

Registro do cadastro no Jardim Cidade Nova:



### Loteamento Jardim Portão

Apesar de ter sido selecionado para o Programa Titular por estar com situação regular perante o Município - registrados como "loteamento aprovado" no acervo da Seplan -, no momento da tomada de certidões junto ao cartório de registro competente, verificou-se que se encontra sem a devida regularidade junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Lauro de Freitas/BA, o que inviabilizou a continuidade dos trabalhos de legalização na área. A Procuradoria Jurídica deste Município foi informada da situação e estão sendo tomadas as providências para a finalização do processo. Ao contrário do Loteamento Jardim Cidade Nova, as unidades habitacionais destes loteamentos não foram cadastradas.

### Parque Jockey Clube (Chafariz)

A poligonal está apta aos trabalhos de regularização fundiária, contanto com toda a documentação regular junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Quadro geral com a situação das poligonais mapeadas para o Programa de Regularização Fundiária:

POLIGONAL	IMÓVEIS CADASTRADOS	ESCRITURAS PREVISTAS	ESCRITURAS ENTREGUES	ENTREGA
<b>Loteamento Leila Diniz</b>	*	-	24	08/11/2013
<b>Loteamento Chácara Thaiti</b>	45	45	45	30/09/2014
<b>Jardim Pouso Alegre I</b>	190	188	123	11/03/2016
<b>Jardim Pouso Alegre II</b>	53	53	-	25/04/2016
<b>Jardim Metrópole</b>	167	154	88	21/05/2016
<b>Aracuí</b>	254	194	111	16/07/2016
<b>Jardim Cidade Nova</b>	224	254	-	-
<b>Jardim Portão</b>	-	40	-	-
<b>Chafariz</b>	-	400	-	-
<b>TOTAL</b>	933	1.328	391	-

### **Demarcação Urbanística - Loteamento Queira Deus**

Localizado no bairro de Portão, trata-se de loteamento com 8.910,00m<sup>2</sup>, que pode ser regularizado através do instrumento de demarcação urbanística com legitimação de posse, introduzido na Lei nº 1574/2015. Com esse objetivo, foi realizado o levantamento topográfico planialtimétrico e poligonal, além do cadastro físico das unidades habitacionais, restando pendente a identificação de cada morador, coleta da documentação e aplicação de cadastro socioeconômico.



## Gestão Participativa

Em 2013 os conselhos municipais vinculados à Seplan, que encontravam-se sem atividades, foram reativados e passaram a ter uma agenda regular de reuniões, fazendo cumprir as finalidades estabelecidas nas leis de criação. Uma das primeiras iniciativas da Seplan foi criar um espaço no site do órgão com relação de membros, legislação específica, documentos, calendário e atas de reuniões dos conselhos à disposição da população.

### CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO:

Criado em 2008 através da Lei Municipal 1292/2008, o conselho encontrava-se sem registro de atividade nos anos anteriores a 2013. Após a nomeação dos membros do Poder Executivo, e atualização das nomeações dos membros da Sociedade Civil, através de decreto municipal, o conselho passou a se reunir a cada dois meses, apresentando os seguintes resultados:

- ✓ Aprovação do Regimento Interno;
- ✓ Nomeação da Diretoria Executiva;
- ✓ Aprovação do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS): Apesar de devidamente concluído em 2012, o PMHIS de Lauro de Freitas obteve aprovação formal do Conselho Municipal de Habitação somente no ano 2013, em reunião ordinária. Desta forma, em janeiro de 2014, o Município sanou todas as pendências existentes perante ao SNHIS e encontra-se em situação regular, podendo captar recursos para habitação e ter acesso ao FNHIS;
- ✓ Escolha de critérios para seleção do Programa Minha Casa Minha Vida;

Documento do Ministério das Cidades confirmando a regularidade do Município perante o SNHIS:

Cidades		UF	MUNICÍPIO	SITUAÇÃO	TERMO DE ADESÃO	LEI DE CRIAÇÃO DO FUNDO	LEI DE CRIAÇÃO DO CONSELHO	PLANO HABITACIONAL	PROTOCOLO
DIVERSAS		BA	Lauro de Freitas	REGULAR	27/12/08	27/02/08	27/02/08	28/02/14	

Form: Casa

Data: \_\_\_\_\_

1. Estar REGULAR, significa que o ente cumpriu as exigências do SNHIS até o momento e pode receber desembolsos de contratos já firmados e também pleitear novos recursos. Estar PENDENTE, indica o ente de receber desembolsos de contratos já firmados e também pleitear novos recursos.

2. As datas existentes na coluna TERMO DE ADESÃO, correspondem à data de publicação dos Termos de Adesão ao SNHIS dos entes federados no Diário Oficial da União.

3. As datas existentes nas colunas LEI DE CRIAÇÃO DO FUNDO, LEI DE CRIAÇÃO DO CONSELHO e PLANO HABITACIONAL, correspondem às datas de entrega dos referidos documentos à CÂMARA.

4. Os números de protocolo constantes na coluna PROTOCOLO, quanto preenchidos, indicam que estes Planos Habitacionais são de modalidade "MinhaCasa".

\*Os campos não preenchidos indicam que o ente federado não enviou ao SNHIS ou não entregou o documento correspondente à CÂMARA.

### CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA:

Criado em 2006 através da Lei Municipal 1169/2006, o conselho encontrava-se sem registro de atividade nos anos anteriores a 2013. Após a nomeação dos membros do Poder Executivo, e atualização das nomeações dos membros da Sociedade Civil, através de decreto municipal, o conselho passou a se reunir a cada dois meses, apresentando os seguintes resultados:

- ✓ Aprovação do Regimento Interno;
- ✓ Realização da 5ª Conferência Municipal das Cidades em 2013
- ✓ Aprovação da minuta do artigo do Plano Diretor que instituiu o conselho, alterando a composição dos membros de forma a atender à recomendação do Ministério das Cidades no que diz respeito à proporcionalidade
- ✓ Realização da 6ª Conferência Municipal das Cidades em 2016

As Conferências Municipais das Cidades do Município de Lauro de Freitas foram realizadas com êxito em 2013 e 2016, em consonância com o Regimento da Conferência Nacional das Cidades, tendo os relatórios sido aprovados pelo Conselho Estadual das Cidades.

Todo o material produzido nas conferências encontram-se no site da Seplan, no espaço destinado ao Conselho Municipal de Política Urbana.



Quem muda a cidade somos nós:  
Reforma urbana já  
23 a 24 de maio de 2013  
UNIME



A função social da cidade e da propriedade  
29 de junho a 1 de julho de 2016  
UNIME

## Modernização Tecnológica

O mundo está vivendo um momento de evolução. Ao passo em que a tecnologia permite o crescimento da economia, aumentando significativamente o acesso e a disponibilidade dos mais diversos tipos de informações e ferramentas, a sociedade também passa por uma importante transformação, ficando cada dia mais exigente e, ao mesmo tempo, mais interativa e participativa. Neste contexto, a Administração Pública enfrenta o desafio de minimizar sua rigidez burocrática e desenvolver novas maneiras de se relacionar com este novo perfil de sociedade.

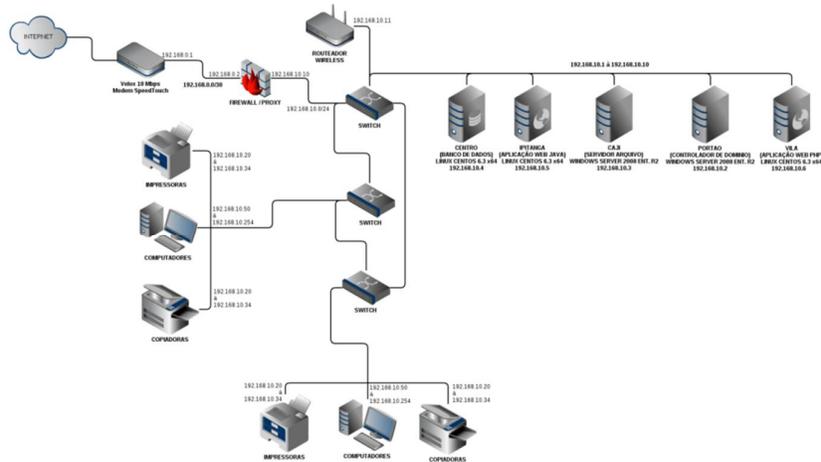
Para atender essa demanda da sociedade por inovação, a Seplan utilizou a tecnologia como aliada para inovar na sua gestão, reduzir custos e implementar melhorias em todos os seus procedimentos de acordo com suas necessidades e particularidades.

O uso da Tecnologia da Informação, foi além da implementação de soluções tecnológicas, implicou em analisar e integrar as informações que foram geradas pelos sistemas desenvolvidos com o objetivo de oferecer os melhores serviços aos laurofrentenses sempre com transparência total e sem burocracia. E foi através do uso da tecnologia que todos os avanços apresentados neste relatório foram possíveis.

### AMBIENTE TECNOLÓGICO

Para suportar todo esse desenvolvimento tecnológico, foi necessário inicialmente criar uma retaguarda na sua infraestrutura criando uma estrutura de servidores e uso da plataforma de Software Livre. Estava assim criada base de toda tecnologia aplicada na Seplan e responsável por cerca de 80% dos seus serviços.

O ambiente tecnológico implantado na Seplan, está representado na figura abaixo



Além dessa retaguarda criada, algumas ações foram realizadas para integrar os departamentos:

- ✓ Elaboração e implantação de projeto de rede lógica;
- ✓ Implantação dos servidores de rede e arquivo;
- ✓ Criação do pool de impressão.

Pool de impressão:



Antes



Depois

### PORTAL DA SEPLAN

O Portal Seplan, implantado em 2013, primeira ferramenta eletrônica desenvolvida para o órgão, pode ser acessado de qualquer lugar com acesso à internet, mediante senha individual. Seu objetivo é auxiliar as demandas dos funcionários, centralizando as informações internas da Secretaria em um único local, tornando o trabalho mais ágil, preciso e seguro.

O Portal oferece os seguintes benefícios:

- ✓ Integração entre os setores da Seplan, compartilhando as mesmas informações;
- ✓ Aumento da produtividade dos colaboradores com acesso rápido e fácil às informações necessárias para o desenvolvimento de suas atividades;
- ✓ Aumento de eficiência administrativa e diminuição de erros operacionais;
- ✓ Divulgação de informações através do quadro de avisos, com baixo custo;
- ✓ Aumento da segurança à informação e documentos, que passaram a ser protegidos, diminuindo e evitando a circulação de documentos impressos;
- ✓ Ambiente corporativo dinâmico e organizado;
- ✓ Forte identidade corporativa;
- ✓ Links úteis

Algumas das funcionalidades do Portal:

- ✓ Consultas de Documentos;
- ✓ Formulários e Documentos;
- ✓ Gestão de Indicadores;
- ✓ Relação de Procedimentos;
- ✓ Links Úteis.

## SITE DA SEPLAN

Lançado em setembro de 2013, o site da Seplan destina-se ao público em geral, e tem como foco a transparência das informações. Utilizando uma linguagem clara e de fácil acesso, o site oferece os seguintes conteúdos/serviços:

- ✓ Catálogo de Serviços;
- ✓ Legislação Urbanística;
- ✓ Sistema de Informações Geográficas da Seplan;
- ✓ Central de Serviços Seplan;
- ✓ Transparência Seplan;
- ✓ F.A.Q. - Perguntas Frequentes;
- ✓ Conselhos Municipais;
- ✓ Programa Minha Casa Minha Vida;
- ✓ Programa Titular

### Central de Serviços Seplan

Representa um grande avanço conquistado pelo órgão, possibilitando ao cidadão solicitar os serviços mediante preenchimento do Requerimento Online, de qualquer local com acesso à Internet. Com o requerimento preenchido, o atendimento presencial, no momento da entrega da documentação, tornou-se mais ágil.

Entre os mais de 20 serviços disponíveis no Requerimento Online, temos:

- ✓ Análise de Orientação Prévia – AOP de Empreendimento;
- ✓ Análise de Orientação Prévia – AOP de ERB;
- ✓ Análise de Orientação Prévia – AOP para Posto de Combustível;
- ✓ Autorização Especial para Eventos;
- ✓ Habite-se;
- ✓ Licença para Ampliação e/ou Reforma;
- ✓ Licença para Demolição;
- ✓ Licença para Construção;
- ✓ Licença para Construção de Muro Divisório;
- ✓ Licença para Modificação de Projeto;
- ✓ Licença para Obras em Vias e/ou Logradouros Públicos;
- ✓ Licença para Reparos Gerais;
- ✓ Reconsideração de Despacho de Atividade;
- ✓ Reconsideração de Despacho de Empreendimento;
- ✓ Reconsideração de Despacho de Habite-se;
- ✓ Renovação de Alvará de Construção;
- ✓ Viabilidade de Localização para Associações;
- ✓ Viabilidade de Localização para Autônomo Estabelecido;
- ✓ Viabilidade de Localização para Empresa Registrada em Cartório;
- ✓ Viabilidade de Localização para Entidade de Classe;
- ✓ Viabilidade de Localização para Igrejas/Templos Religiosos;
- ✓ Viabilidade de Localização para Microempreendedor Individual (MEI).

Em 2015, os serviços a seguir relacionados passaram a ser 100% virtuais, dispensando a necessidade de processo físico. A medida, além de contribuir para a redução do custo operacional, possibilitou maior comodidade aos requerentes, que não precisaram mais se deslocar à sede do órgão e passaram a ter suas solicitações atendidas em menor prazo. Para esses serviços, o pedido é protocolado no site da Seplan, analisado virtualmente pela equipe interna por meio do Sistema de Gestão Urbana - SGU, e o produto final é disponibilizado no site.

- ✓ Análise de Orientação Prévia - AOP
- ✓ Viabilidade de Localização para Associações
- ✓ Viabilidade de Localização para Autônomo Estabelecido
- ✓ Viabilidade de Localização para Empresas Registradas em Cartório
- ✓ Viabilidade de Localização para Entidades de Classe
- ✓ Viabilidade de Localização para Igreja/Templo Religioso
- ✓ Viabilidade de Localização para Microempreendedor Individual (MEI)

Em 2016, foi disponibilizado para o cidadão o Requerimento de Autorização Especial de Eventos, em consonância com o decreto de licenciamento de eventos, obtendo clareza nas informações solicitadas e agilidade na análise e licenciamento do processo.

A Autorização de Eventos é um procedimento especial, pois é um dos serviços ofertados pela Central de Licenciamento de Eventos que é a unidade responsável pela integração dos órgãos envolvidos no licenciamento de eventos no município. Portanto, a medida que cada solicitação é feita, todos os órgãos envolvidos são notificados através de e-mail de que uma possível realização de eventos está sendo solicitada.

The screenshot shows the website of the Prefeitura Lauro de Freitas, specifically the 'REQUERIMENTO ONLINE' section. The page features a navigation menu on the left with categories like 'Início', 'Institucional', 'Catálogo de Serviços', and 'Documentos e Formulários'. The main content area is titled 'REQUERIMENTO ONLINE' and includes a description of the service and a list of 18 types of requests that can be made online, such as 'Análise de Orientação Prévia - AOP de Empreendimento' and 'Licença para Construção'. A 'Requerimento Online Instruções' button is prominently displayed. At the bottom, there is a 'ACESSO AO REQUERIMENTO ONLINE' button.

O acesso ao Requerimento Online se dá mediante cadastro prévio do cidadão, que poderá ser utilizada em futuras solicitação através de senha de acesso. No cadastro são informados os dados gerais, e-mail, telefone de contato. Através do e-mail informado é feita toda a comunicação entre o órgão e o cidadão

The screenshot shows the login form for the 'ACESSO AO REQUERIMENTO ONLINE'. It includes two input fields: 'Informe o CPF \*' and 'Informe a Senha Cadastrada \*', both with eye icons to toggle visibility. Below the fields is an 'Entrar' button. At the bottom, there is a list of links for account management:

- [Ainda não sou cadastrado](#) - Clique aqui para fazer um cadastro e ter acesso ao Requerimento Online
- [Esqueci minha senha](#) - Clique aqui se não lembra a senha de acesso ao Requerimento Online
- [Alterar senha](#) - Clique aqui para alterar a senha de acesso ao Requerimento Online
- [Validar Cadastro](#) - Clique aqui para validar o cadastro de acesso ao Requerimento Online
- [Reenvio de E-mail de Validação](#) - Clique aqui caso não tenha recebido o e-mail com o código de validação de acesso ao Requerimento Online.

## Sistema de Informações Geográficas da Seplan - SIGS

O Sistema de Informações Geográficas da Seplan objetiva prover a administração municipal de informações integradas e inseridas na visão espacial da cidade, aumentando a capacidade de realização do planejamento e tomada de decisão, possibilitando à gestão pública e ao cidadão maior velocidade e versatilidade na provisão de informações. O SIGS, sendo uma ferramenta de caráter multidisciplinar, promove a integração interdepartamental e o compartilhamento de informações, evitando duplicação de esforços e de investimentos. Sobretudo permite uma visão mais realística da cidade, dos seus problemas e das ações, conduzindo a melhoria da qualidade dos serviços prestados a população.

Os seguintes recursos estão disponíveis no SIGS:

- ✓ Mapa interativo que permite visualizar os equipamentos públicos;
- ✓ Acervo de mapas temáticos citados no capítulo Espaço Urbano;
- ✓ Mapas com a poligonal dos bairros do Município em PDF;
- ✓ Base cartográfica de bairros e logradouros de Lauro de Freitas, com opção de *download* em SHP (visualizado em ferramentas de Geoprocessamento) e KML/KMZ (visualizado no Google Earth), com o traçado dos limites intermunicipais, bairros e logradouros oficiais.

## Transparência Seplan

Desde a implantação do seu site, a Seplan preocupou-se em reunir e divulgar, de forma espontânea, informações do órgão que são de interesse coletivo ou geral com o objetivo de facilitar o acesso à informação pública, conforme determina a Lei de Acesso à Informação. A Lei 12.527, de 18/11/2011, garante à sociedade o acesso às informações produzidas ou custodiadas pelo poder público e não classificadas como sigilosas.



**Acesso à  
Informação**

As informações mínimas exigidas pela Lei de Acesso à Informação, listadas a seguir, estão disponíveis no site do órgão:

Informação	Objetivo
<b>Institucional</b>	Contempla a estrutura organizacional, competências, telefones e endereços, informações sobre funções.
<b>Ações e Programas</b>	Disponibiliza dados sobre programas e ações da Seplan que possuem relações com a sociedade.
<b>Orçamento</b>	Fornece os dados sobre a execução orçamentária e financeira da Seplan.
<b>Relatório de Atividades</b>	Nesta seção, estão os relatórios referentes as atividades desenvolvidas no exercício do ano anterior, como forma de prestar contas à sociedade das ações realizadas.
<b>Servidores</b>	Contem as informações sobre os empregados públicos em exercício na Seplan.

Além das informações exigidas pela Lei de Acesso à Informação, estão disponíveis, também, as informações produzidas pela Secretaria, como pode-se observar na tela a seguir:

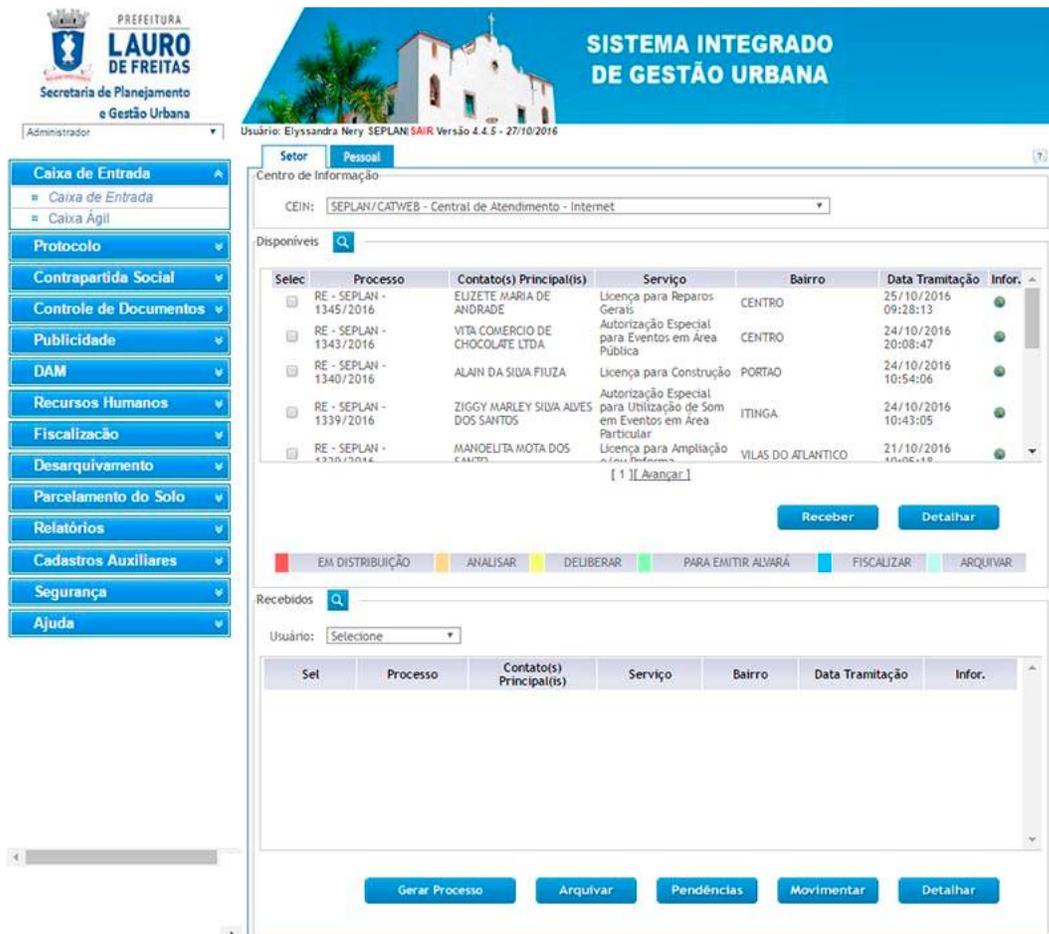
The image shows the website of the Prefeitura Lauro de Freitas, specifically the 'TRANSPARÊNCIA SEPLAN / CONSULTAS' section. The page layout includes a header with the city logo and name, a search bar, and a navigation menu on the left. The main content area is a list of services and processes, and the right sidebar contains various utility links and notices.

Todos os alvarás e autorizações concedidas pela Seplan estão disponíveis, além de: processos indeferidos; processos com pendências; processos enviados a outros órgãos; processos aguardando topografia; agenda de vistorias; termos de contrapartida social, com respectivos atestados de comprovação; cadastro de parcelamentos do solo, com respectivos Termos de Acordo e Compromisso de aprovação; decretos de amembramentos, remembramentos, desmembramentos, desdobros. A autenticidade de alvarás concedidos também está disponível no item Transparência.

## SISTEMA INTEGRADO DE GESTÃO URBANA – SGU

Implantado em setembro de 2013, o SGU é uma ferramenta que permite a integração de todos os dados em um único sistema, otimizando o fluxo e a qualidade da informação, aumentando a confiabilidade e o processo de tomada de decisão. O sistema contempla os módulos de Protocolo, Atividade, Empreendimento, Eventos, Publicidade, Fiscalização, Recursos Humanos, Controle de Contrapartida e de documentos do Ministério Público. Nele é possível visualizar e cadastrar os pareceres de todos os processos, mostrando transparência total na sua tramitação.

A utilização do sistema garantiu maior controle e economia nas comunicações internas, que passaram a ser cadastradas e tramitadas através do sistema, tornando-se desnecessária, na maioria dos casos, a sua impressão. Outro benefício trazido pelo sistema foi a possibilidade de impressão das folhas de informações de processos, melhorando a qualidade dos pareceres que passaram a ser digitados na íntegra e disponibilizados aos requerentes no site da Seplan.



**PREFEITURA LAURO DE FREITAS**  
Secretaria de Planejamento e Gestão Urbana

Administrador

Sistema Integrado de Gestão Urbana

Usuário: Elyssandra Nery SEPLAN SAIR Versão 4.4.5 - 27/10/2016

Setor: Pessoal

Centro de Informação

CEIN: SEPLAN/CATWEB - Central de Atendimento - Internet

Disponíveis

Selec	Processo	Contato(s) Principal(is)	Serviço	Bairro	Data Tramitação	Infor.
<input type="checkbox"/>	RE - SEPLAN - 1345/2016	EUZETE MARIA DE ANDRADE	Licença para Reparos Gerais	CENTRO	25/10/2016 09:28:13	
<input type="checkbox"/>	RE - SEPLAN - 1343/2016	VITA COMERCIO DE CHOCOLATE LTDA	Autorização Especial para Eventos em Área Pública	CENTRO	24/10/2016 20:08:47	
<input type="checkbox"/>	RE - SEPLAN - 1340/2016	ALAIN DA SILVA FIUZA	Licença para Construção	PORTAO	24/10/2016 10:54:06	
<input type="checkbox"/>	RE - SEPLAN - 1339/2016	ZIGGY MARLEY SILVA ALVES DOS SANTOS	Autorização Especial para Utilização de Som em Eventos em Área Particular	ITINGA	24/10/2016 10:43:05	
<input type="checkbox"/>	RE - SEPLAN - 4230/2016	MANOELITA MOTA DOS SANTOS	Licença para Ampliação	VILAS DO ATLANTICO	21/10/2016 10:05:18	

[ 1 ] Avançar

Receber Detalhar

EM DISTRIBUIÇÃO ANALISAR DELIBERAR PARA EMITIR ALVARÁ FISCALIZAR ARQUIVAR

Recebidos

Usuário: Seleccione

Set	Processo	Contato(s) Principal(is)	Serviço	Bairro	Data Tramitação	Infor.
-----	----------	--------------------------	---------	--------	-----------------	--------

Gerar Processo Arquivar Pendências Movimentar Detalhar

## Ficha de Análise Eletrônica

Um dos benefícios trazidos pelo sistema foi a implantação da Ficha de Análise Eletrônica para todos os processos analisados pela Seplan. O seu uso facilita a análise, dá uma maior celeridade ao processo e permite a emissão do alvará automaticamente, evitando assim erros que podem acontecer no procedimento manual.

Com a implantação do Requerimento Online, 100% dos serviços de empreendimento passaram a ter a primeira ficha de análise preenchida pelo requerente do processo, o que demonstra total integração entre os sistemas da Seplan. Exemplo de Ficha de Análise:



**PREFEITURA  
LAURO  
DE FREITAS**  
Secretaria de Planejamento  
e Gestão Urbana



**SISTEMA INTEGRADO  
DE GESTÃO URBANA**

Analista de Empreendimento - DLC      Usuário: Etyssandra Nery SEPLANDLCSAR Versão 4.4.5 - 27/10/2016

**Análise de Empreendimento**

Processo    **Legislação**    Empreendimento    Resumo de Áreas

Enquadramento +

Identificação Espacial:

Zoneamento:

Loteamento:

Nº Matrícula do Imóvel:

Termo de Acordo e Compromisso:    SIM     NÃO

Área de Bordas:    SIM     NÃO

CINDACTA III:    SIM     NÃO

Área de Marinha:    SIM     NÃO

Categoria da VIA:

VA

VC

VL

VAE

Observação:

Restrições de Ocupação Incidentes:

Sele	Localização	LP	LO	LU	Gabarito	Nº Pavimentos	Recuo Frontal Zonal	Recuo Frontal Progressivo	Recuo Lateral Zonal	Recuo Lateral Progressivo	Recuo Fundo
<input type="checkbox"/>	Loteamento	<input type="text"/>	6,00	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>				
<input checked="" type="checkbox"/>	Parâmetros Utilizados	<input type="text"/>	6,00	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>				
<input checked="" type="checkbox"/>	Verticalização Específicas da Via	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>						
<input type="checkbox"/>	Área de borda	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>						
Observações: <input type="text"/>											

Parcelamento do Solo:

Parâmetro	Exigido/Permitido
Lote Mínimo(m2):	<input type="text"/>
A. Comum(%):	<input type="text"/>
Área Verde(%):	<input type="text"/>
Vias(%):	<input type="text"/>

Impacto na Estrutura Urbana:

PGT:  Sim     Não

Número de Vagas Exigidas +

Exigências Diversas +

### **Emissão de Nota Técnica**

As pendências identificadas durante a análise de processos são cadastradas no SIGS e disponibilizadas ao requerente através de consulta ao site do órgão e de e-mail enviado automaticamente no momento em que a Nota Técnica é emitida.

Para cada pendência cadastrada, o sistema disponibiliza um campo para que seja informada a base legal que impede o deferimento do pleito, caso a pendência não seja sanada.

### **Memória de Cálculo**

Uma vez deferido o processo, o sistema emite a memória de cálculo, que consiste na fórmula utilizada para chegar ao valor da taxa que deverá ser cobrada ao requerente, dando transparência e segurança ao processo.

### **Integração com os órgãos de trânsito e meio ambiente**

A Secretaria de Trânsito, Transporte e Ordem Pública (Settop) e a Secretaria de Meio Ambiente e Resíduos Sólidos (Semarh), órgãos que se pronunciam em grande parte dos processos de licenciamento da Seplan, passaram a utilizar o SGU, com acesso às mesmas funcionalidades que os analistas da Seplan utilizam.

### **Fiscalização**

O SGU contempla, também, o módulo de Fiscalização que foi desenvolvido em 2014 e tem como principais funcionalidades:

- ✓ Cadastramento de ações fiscais durante a fiscalização;
- ✓ Acompanhamento da produtividade;
- ✓ Relatórios estatísticos gerenciais;
- ✓ Integração com o sistema de licenciamento da Seplan.

Entre os objetivos específicos fornecidos pelo módulo de Fiscalização, podemos citar:

- ✓ Modernização e portabilidade da Suop;
- ✓ Facilidade no acesso às informações pelos agentes de fiscalização;
- ✓ Aprimoramento da fiscalização;
- ✓ Obtenção de dados precisos para planejamento de futuras ações;
- ✓ Uniformização dos procedimentos adotados pela fiscalização;
- ✓ Redução de tempo e custos.

O módulo de fiscalização é utilizado pela Seplan, para cadastro de Solicitação de Ação Fiscal (SAF) decorrente de denúncias, indeferimentos de processos, ou observação de irregularidades por parte do órgão.

Tela do cadastro de solicitação de ação fiscal:

**Solicitação de Fiscalização** [?]

---

**Identificação do Documento**

S.F. Eventual:

Centro de Informação:

Número:  Ano:

Serviço:

Motivo:

Destino:

---

**Localização da Solicitação**

Cidade:

Logradouro:  É Igual a   Nº do imóvel:

Complemento:  Bairro:

Loteamento:

Ponto de Referência:

---

**Contatos do Documento**

---

**Informações Adicionais**

Programa:

Mapa:

Observação:

(0 / 3500)

### Controle de Contrapartida Social

Em 2016 foi inserido no SGU o módulo de Contrapartida Social, com o objetivo de otimizar o controle do instrumento, que vai desde a integração com o processo de licenciamento, fazendo o cálculo devido, cadastro e controle de objetos até a impressão do Termo de Contrapartida Social para ser publicado no Diário Oficial do Município.

O SGU é fundamentado em controles que impede que uma nova etapa seja habilitada sem que a anterior seja cumprida.

Tela de cálculo de Contrapartida Social:



**PREFEITURA  
LAURO  
DE FREITAS**  
Secretaria de Planejamento  
e Gestão Urbana



**SISTEMA INTEGRADO  
DE GESTÃO URBANA**

Assessor Jurídico      Usuário: Elyssandra Nery SEPLAN/ASSESP/SAIR Versão 4.4.5 - 27/10/2016

**Análise de Contrapartida Social**

Dados do Processo    Dados do Empreendimento    **Cálculo**    Objetos    Dados do TAC

**Identificação**

Processo de Construção: 204/2015      Data Abertura: 30/10/2015

Nome do Empreendimento: Nome do Empreendimento

Número unidades autônomas: 10

**Enquadramento**

Uso	Tipologia	Compatibilidade de Uso
Residencial	Grupo de edifícios de apartamentos	OK

**Cálculo Fórmula 01**

CONTRAPARTIDA SOCIAL  
FÓRMULA: VTO = ( APT X 0,1 ) X VMS

APT = ÁREA PRIVATIVA TOTAL DO EMPREENDIMENTO EM METROS QUADRADOS<sup>1</sup>      1.245,45

0,1 = 10% DA ÁREA PRIVATIVA TOTAL DO EMPREENDIMENTO      0,1

VMS = VALOR DO METRO QUADRADO DA SALA DE AULA PADRÃO INSTITUÍDO PELO MUNICÍPIO<sup>2</sup>      1.207,55

VTO = VALOR TOTAL EM OBRAS A SEREM REALIZADAS      301.887,50

Com base nos artigos 1º e 5º da Lei Municipal nº 1.528/2014 (Contrapartida Social)

**Observações**

1) Valor da área total do empreendimento, para fins de cálculo de contrapartida social, conforme análise do Departamento de Gestão Urbana/Divisão de Licenciamento de Construção.

2) Planilha de sala de aula padrão de 60 m<sup>2</sup>, vigente na data de abertura do processo de licença para construção.

3) Registre-se que a celebração do Termo de Contrapartida está condicionado a aprovação do projeto do empreendimento. Qualquer divergência e/ou modificação verificada no projeto de construção ao qual se refere o presente processo de Contrapartida Social poderá resultar na elaboração de novo cálculo e, conseqüentemente, na retificação do Termo Acordo e Compromisso, caso este já tenha sido firmado.

4) Consoante dispõe do art. 4º da Lei Municipal no 1.528/2014, a Contrapartida Social de que trata a referida lei será revertida em intervenções urbanísticas no solo urbano de Lauro de Freitas, através de projetos e/ou obras com a finalidade de promover a melhoria da mobilidade urbana, e implantação de equipamentos de saúde; educação; interesse social; esporte e lazer; e conservação ou proteção de áreas de interesse histórico, turístico ou ambiental.

Pendências    Imprimir    Cancelar

Tela de cadastro de objetos de Contrapartida Social



**PREFEITURA  
LAURO  
DE FREITAS**  
Secretaria de Planejamento  
e Gestão Urbana



**SISTEMA INTEGRADO  
DE GESTÃO URBANA**

Assessor Jurídico      Usuário: Elyssandra Nery SEPLAN/ASSESP/SAIR Versão 4.4.5 - 27/10/2016

**Análise de Contrapartida Social**

Dados do Processo    Dados do Empreendimento    Cálculo    **Objetos**    Dados do TAC

**Objetos da Contrapartida Social**

Objeto	Prazo (dias)	Valor (R\$)	Órgão Fiscalizador	Data Vistoria	Data Quitação	Última Situação	Situação	Editar	Excluir
Objeto 1	180	12.546,66	Secretaria Municipal de Educação			Quitado	+	✎	✖
Objeto 2	90	90.025,12	Secretaria Municipal de Infraestrutura				+	✎	✖

Valor Total dos Objetos: 102.571,78  
Valor Total da Contrapartida: 301.887,50  
Saldo Total da Contrapartida: 199.315,72

Finalizar    Novo

## Tela de cadastro de dados para emissão do Termo de Contrapartida Social

**PREFEITURA LAURO DE FREITAS**  
Secretaria de Planejamento e Gestão Urbana

**SISTEMA INTEGRADO DE GESTÃO URBANA**

Assessor: Jundoo | Usuário: Elyssandra Nery SEPLANIASSESP|SAR Versão 4.4.5 - 27/10/2016

### Análise de Contrapartida Social

**Dados do Processo** | **Dados do Empreendimento** | **Cálculo** | **Objetos** | **Dados do TAC**

Contatos do Documento

CPF/CNPJ	Nome	Tipo do Contato	Telefone	Editar
	MARIA FERREIRA	Requerente		<input type="checkbox"/>
	ELYSSANDRA ARAUJO NERY	Proprietário		<input type="checkbox"/>
	ELYSSANDRA ARAUJO NERY	Representante Legal		<input type="checkbox"/>

Matrícula Imóvel  
Número:

Data da Celebração do TAC  
Data Celebração do Termo:

Cláusula Segunda  
Parágrafo Quarto:  (0 / 1000)

Cláusula Terceira  
Parágrafo Quarto:  (0 / 1000)

Impressão  
Imprimir: TAC  RETI-RATI

Para garantir maior controle, o SGU vincula o processo de licenciamento ao processo de Contrapartida Social, dá alerta no momento do deferimento quanto à existência do instrumento, e ainda impede que o cálculo seja feito sem que haja a conclusão da análise, por parte da equipe de licenciamento.

Para emissão do alvará de construção, é necessário informar a data de publicação do Termo de Contrapartida Social, informação que fica disponível no alvará.

## Recursos Humanos

Módulo acessório do SGU, que contempla o cadastro de colaboradores da Seplan, cadastro de ocorrências funcionais e de frequência, relatório de ficha funcional, além de todo um controle de frequência diária do colaborador do órgão. Apesar de não serem funcionalidades relacionadas com a gestão urbana, o módulo tem integração com os demais através do controle de usuários, com suas devidas permissões de acesso a funcionalidades específicas, de acordo com as atividades desempenhadas.

**PREFEITURA LAURO DE FREITAS**  
Secretaria de Planejamento e Gestão Urbana

**SISTEMA INTEGRADO DE GESTÃO URBANA**

Gestor RH | Usuário: Elyssandra Nery SEPLAN SAIR Versão 4.4.5 - 27/0/2016

### Cadastro de Colaborador

**Dados do Colaborador**

Categoria: --Selecione--  
 Matrícula:   
 Nome:   
 CPF:   
 Sexo: --Selecione--  
 Data de Nascimento:    
 RG:    
 Orgão Expedidor RG:   
 Formação: --Selecione--  
 Remuneração(R\$):   
 Data Admissão:    
 Registra Frequência:

Nenhum arquivo selecionado

Data Expedição RG:    
 PIS:   
 Salário Base(R\$): --Selecione--  
 Gratificação(CET (%)):   
 Data Desligamento:

**Complementares**

Cidade:  Lauro de Freitas  
 Logradouro:   
 Complemento:   
 Número:  Bairro:

**Contatos**

**Dependentes**

**Cursos**

**Origem**

Origem:  seleccione  
 Data Publicação DOM:    
 Número DOM:   
 Legislação:   
 Data Início:

## Cadastro de Expedientes

O SGU disponibiliza uma funcionalidade que proporciona agilidade e controle nas rotinas administrativas do órgão: o cadastro de expedientes do tipo: Comunicação Interna (CI), Memorando (documento de comunicação entre os órgãos municipais), Ofícios (documentos de comunicação entre a Seplan e órgãos e entidades externas), Expedientes (recebidos de cidadãos ou entidades externas).

Com essa funcionalidade os documentos são gerados em formato padrão, com geração automática da numeração, além do controle de tramitação, com a registro dos despachos, facilitando a sua localização a qualquer momento através da tela de consulta de documentos.

## Controle de Documentos do Ministério Público

Este módulo tem como objetivo fornecer controle de documentos e os prazos a serem cumpridos com o Ministério Público. A integração com os demais módulos se dá através dos documentos cadastrados, conforme funcionalidade de Cadastro de Expedientes.

**PREFEITURA LAURO DE FREITAS**  
Secretaria de Planejamento e Gestão Urbana

**SISTEMA INTEGRADO DE GESTÃO URBANA**

Administrador | Usuário: Elyssandra Nery SEPLAN DAM Versão 4.4.8 - 27/10/2016

### Acompanhamento Jurídico Cadastro

Cadastro de SIMP

SIMP:

Promotora:

Denunciante:

Número da Pasta:

Detalhamento:

(0 / 4000)

Documentos

Ofício MP	Prazo	Resp. Seplan	Memo Projur	Resp. Projur	Editar	Excluir
Ofício Ministério Público						
Ofício MP Ano:	<input type="text" value="2016"/>	Número:	<input type="text"/>			
Expediente SEPLAN:	<input type="text" value="Selecione..."/>	Ano:	<input type="text" value="2016"/>	Número:	<input type="text"/>	
Data Recebimento:	<input type="text"/>					
Prazo:	<input type="text"/>	dia(s)				
Observação:	<input type="text"/>					
(0 / 4000)						
Resposta SEPLAN (Ofício)						
Ano:	<input type="text" value="2016"/>	Número:	<input type="text"/>			
Data Recebimento:	<input type="text"/>					
Documento Projur						
Documento Projur:	<input type="text" value="Selecione..."/>	Ano:	<input type="text" value="2016"/>	Número:	<input type="text"/>	
Data Recebimento:	<input type="text"/>					
Resposta SEPLAN (Memorando)						
Ano:	<input type="text" value="2016"/>	Número:	<input type="text"/>			
Data Recebimento:	<input type="text"/>					

## Autenticidade de Documentos

Para garantir a legalidade dos documentos emitidos pela Seplan, evitando falsificação e promovendo a segurança da informação em 2015 foi implantado o código de certificação em todos os alvarás, autorizações, declarações, e demais documentos emitidos pelo SGU. A validação do documento pode ser feita por qualquer pessoa através do site do órgão. A partir de então instituições como Caixa Econômica Federal e Cartórios de Registros de Imóveis podem consultar a autenticidade dos documentos expedidos pela Seplan, sem burocracia.

CENTRAL DE SERVIÇOS DA SEPLAN

A Seplan com o objetivo de garantir uma gestão de serviços públicos dotada de qualidade no atendimento ao cidadão, neste momento, disponibiliza os serviços web através da Central de Serviços. Agora, os requerentes podem fazer a solicitação de abertura de processo através do Requerimento Online.

Aqui, você pode ter acesso à diversos serviços sem perder muito tempo. Aproveite! Este espaço foi criado para facilitar e agilizar o seu atendimento.

- Requerimento Online
- Gerar Novo Código de Acesso do Processo
- Autenticidade de Alvarás Concedidos
- Transparência Seplan

Data Deferimento	Data de Validade	Eliana Chaves Marback Secretária(a) Municipal Matrícula 49113 SEPLAN - PMLF	Suelen Carvalho Travassos Diretor(a) de Departamento Matrícula 52953 SEPLAN - PMLF
30/12/2015	15/01/2016		

Autenticação: 4CD7.B889.32A3.339C.A412.9DDF.58E8.9E68

Fonte: [www.seplan.laurodefreitas.ba.gov.br](http://www.seplan.laurodefreitas.ba.gov.br)

Folha: 1 / 1

O SGU oferece ainda as seguintes funcionalidades:

- ✓ Emissão de Guia de Tramitação
- ✓ Registro de entrega de produto
- ✓ Solicitação de desarquivamento de processos
- ✓ Emissão de alvarás concedidos para publicação do Diário Oficial do Município
- ✓ Auditoria de Movimentação
- ✓ Registro de pagamento do Documento de Arrecadação Municipal, através do código de autenticação bancária
- ✓ Vinculação do processo de parcelamento do solo com o decreto publicado
- ✓ Relatório de processos por Centro de Informação, processos analisados, processos em Nota Técnica, alvarás emitidos.

## COMUNICAÇÃO COM O REQUERENTE

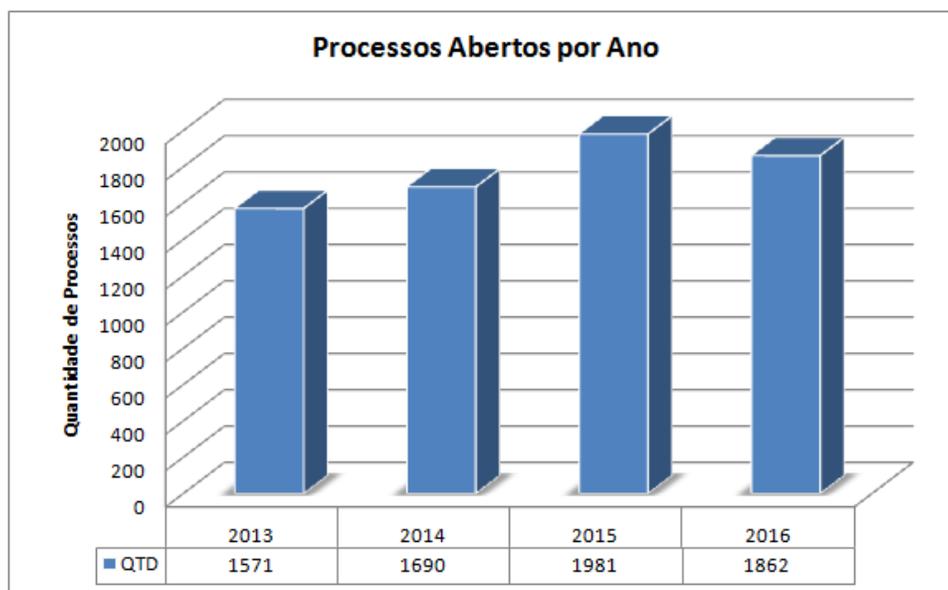
A utilização da Tecnologia da Informação e da Comunicação pela Seplan permite que a comunicação entre o órgão e o requerente dos seus serviços seja mais ágil, econômica e eficiente. A partir da implantação do SGU, os requerentes passaram a receber mensagens automáticas por e-mail nos seguintes casos:

- ✓ Confirmação do cadastro do requerimento online, informando o número do protocolo
- ✓ Confirmação do cadastro do processo administrativo, informando o número do protocolo
- ✓ Informação de pendências cadastradas após emissão de Nota Técnica
- ✓ Informação de deferimento ou indeferimento do processo
- ✓ Informação de que o produto está disponível para entrega
- ✓ Informação de que o processo foi enviado para a Settop ou Semarh

Além dos casos acima relacionados, em que as mensagens são enviadas automaticamente pelo sistema, os diversos setores mantêm comunicação com o requerente através de email, permitindo o registro da troca de informações e ainda reduzindo o custo com telefonia.

## Seplan em Dados

Este capítulo apresenta em gráficos e tabelas os resultados da Seplan no período.



Alvarás / Autorizações Concedidas	2013 a 2015	2016	Total
Construção	290	53	343
Muro Divisório	36	7	43
Reparos Gerais	129	32	161
Habite-se	159	69	228
Obras em Logradouro Público	50	4	54
Demolição	31	12	43
Eventos	444	209	653
Publicidade	601	64	665

Decretos de Parcelamento do Solo	2013 a 2015	2016	Total
Amembramento	8	3	11
Desdobro	1	11	12
Desmembramento	9	6	15
Remembramento	11	7	18

	2013 a 2015	2016
Processos de construção analisados	1486	452

Regularização (Lei 1.581/2015)	2015	2016
Processos Abertos	35	91
Alvarás de Habite-se Concedidos	18	44
Valor Arrecadado	R\$ 200.365,00	R\$ 433.775,61

	PROCESSOS DEFERIDOS		PROCESSOS INDEFERIDOS	
	2013 a 2015	2016	2013 a 2015	2016
Construção	629	186	448	121
Atividade	11	382	160	287
Publicidade	446	77	256	116
Eventos	412	209	19	22

## Autorizações Especiais de Funcionamento concedidas

BAIRRO	QTD
ARACUI	4
AREIA BRANCA	72
CAJI	1
CAPELÃO	3
CENTRO	89
IPITANGA	17
ITINGA	241
JAMBEIRO	7
PORTÃO	202
VIDA NOVA	133
VILA PRAIANA	47
<b>TOTAL</b>	<b>816</b>

Todos os dados apresentados neste capítulo tiveram como fonte o Sistema de Gestão Urbana da Seplan (SGU).

Os dados de arrecadação não foram apresentados, tendo em vista que não há integração entre o SGU e o sistema de arrecadação a Sefaz, portanto as informações são fornecidas por aquela Secretaria.

## Gestão Administrativa Financeira

A criação do Departamento Administrativo Financeiro da Seplan permitiu uma gestão eficiente dos recursos humanos e materiais, além dos contratos e convênios do órgão

Apesar de estruturas com funcionamento independente, estão vinculados ao Departamento o Núcleo de Tecnologia da Informação e a Central de Atendimento ao Público.

Com o objetivo de promover a valorização do colaborador, a Seplan adotou práticas de gestão de RH como seminários de integração, avaliação de desempenho, eventos comemorativos, campanhas internas de motivação com vistas à arrecadação de donativos, preservação do meio ambiente, e ainda campanhas entre setores de decoração nos momentos festivos como Natal e São João.

Com a prática da avaliação de desempenho foi possível promover avanços profissionais entre os servidores, dando oportunidade de crescimento no órgão.

Diante da queda progressiva do orçamento do órgão, desde 2013, a Seplan praticamente não realizou despesas de investimento, e ao longo do período fez a gestão e apenas 2 contratos e 1 convênio:

### CONTRATOS

- ✓ CS2 Consultorias - firmado em 2013, teve apenas aditivos de prazo, mantendo o valor inicial de R\$ 180.000,00, que tem como objeto consultoria em planejamento urbano.
- ✓ Aluguel da sede - contrato compartilhado com as Secretarias de Trânsito, Transporte e Ordem Pública (Settop) e Meio Ambiente e Recursos Hídricos (Semarh), firmado antes de 2013 e renovado até 31/12/2016, com o valor anual de R\$ 476.836,56 (R\$ 39.736,38 por mês), repartido entre as três secretarias, de forma proporcional à área ocupada.

### CONVÊNIO

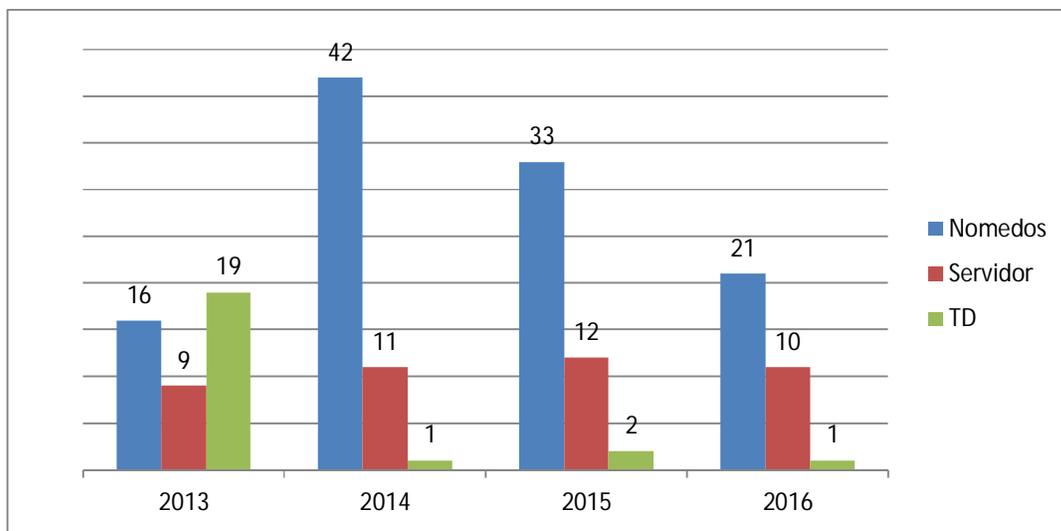
- ✓ Instituto de Educação Profissional (INEP): convênio com recurso federal do PMCMV, cujo objeto é o Trabalho Técnico Social do Residencial Dona Lindu, com vigência de 12 meses e valor total de R\$ 769.369,72.

### RECURSOS MATERIAIS

Todos os equipamentos de informática da Seplan são próprios, assim como o mobiliário, excetuando apenas a impressora/copiadora Xerox e um Nobreak, que são parte do convênio da Escrita, cuja gestão é feita pela Secad.

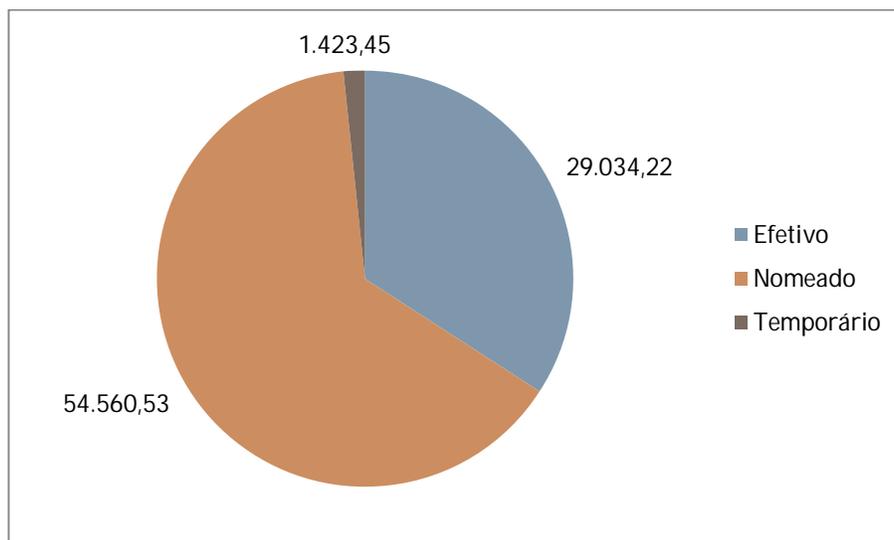
Durante todo o período a Seplan contou apenas com 1 veículo, considerado insuficiente para a execução das atividades do órgão

Evolução do Quadro Funcional da Seplan



No gráfico acima observa-se que em 2014 a Seplan esteve com seu quadro funcional adequado, sofrendo uma queda significativa nos anos seguintes, o que resultou em queda da produtividade.

Folha de pagamento (Mês base: outubro/2016)



Total da Folha de Pagamento: **R\$ 85.018,20**

Para o bom funcionamento do órgão, a capacidade ideal está apresentada na tabela a seguir:

<b>Departamento/Profissional</b>	<b>Quantidade</b>
<b>Departamento Administrativo Financeiro</b>	
Diretor	1
Auxiliar Administrativo	2
Auxiliar de Serviços Gerais	2
Motorista	2
Técnico Administrativo/Financeiro	1
<b>Departamento de Gestão Urbana</b>	
Diretor	1
Arquiteto analista	6
Auxiliar Administrativo	1
Técnico analista de atividade e publicidade	3
<b>Diretoria de Dados e Referências</b>	
Diretor	1
Geógrafo	2
Topógrafo	2
Desenhista	1
Arquiteto analista	2
Auxiliar de topografia	1
<b>Departamento de Projetos Especiais</b>	
Diretor	1
Arquiteto Urbanista	2
Bacharel em Direito/Advogado	1
<b>Superintendência de Habitação</b>	
Superintendente	1
Diretor (Regularização Fundiária e Habitação)	2
Assistente Social	2
Auxiliar Administrativo	2
Equipe de campo (estagiários de arquitetura)	10
<b>Central de Atendimento</b>	
Supervisor	1
Atendentes estudantes de arquitetura	6
<b>Núcleo de Tecnologia</b>	
Analista de Negócios	1
Analista de Sistemas Desenvolvedor	1
Analista de suporte	1
<b>Gabinete</b>	
Coordenador Executivo	1
Secretária Executiva	1
Assessor Especial	2
Auxiliar administrativo	1

## Considerações Finais

A partir de 2013, a Seplan passou, por um processo de modernização administrativas e tecnológica, mudando a imagem do órgão na qualidade e eficiência dos serviços prestados, aumentando a produtividade, impactando positivamente na satisfação do cidadão.

A transformação da imagem do órgão se deu, fundamentalmente, pelo uso da tecnologia como ferramenta de gestão e controle, além da valorização da equipe e na busca constante do cumprimento dos princípios da administração pública, dos quais destacamos:

LEGALIDADE, buscando sempre atender aos pleitos dos cidadãos, desde que atendidos os critérios estabelecidos pela legislação urbanística;

PUBLICIDADE, atendendo na íntegra à Lei de Acesso à Informação e publicando todos os atos no site da Secretaria, para acesso a todos;

EFICIÊNCIA, especialmente no que diz respeito à qualidade de atendimento e agilidade nas respostas ao cidadão, observando sempre a importância de contribuir com a arrecadação do município, em prol da melhoria dos serviços públicos.

Encerramos a atual gestão municipal com a consolidação da legislação urbanística, através da Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, da criação da tão sonhada e necessária Lei de Ocupação e Uso do Solo e da revisão do Código de Obras, que precisou ser adequado à realidade imposta pelo crescimento urbano observado em Lauro de Freitas nos últimos anos.

Resta agora que essa legislação seja submetida para aprovação da Câmara de Vereadores para que o Município de Lauro de Freitas esteja pronto para seguir a sua expansão urbana de forma ordenada, assegurando o que todos os munícipes desejam, que é a melhoria da qualidade de vida.

ELIANA MARBACK

Secretária Municipal