

ATA DA 151ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO ESTADUAL DAS CIDADES DE MS, REALIZADA NO DIA 21 DE AGOSTO DE 2025, NO AUDITÓRIO DO IMASUL.

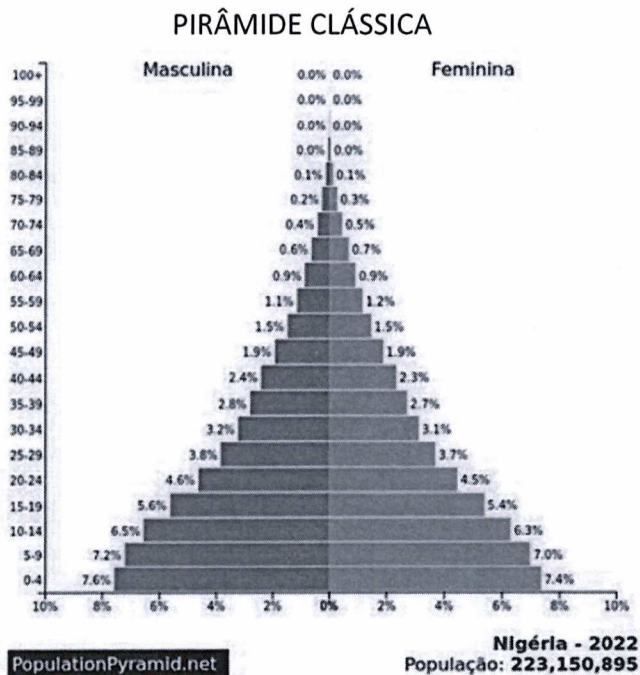
1

Aos 21 dias do mês de agosto de 2025, realizou-se a 151ª Reunião Ordinária do Conselho Estadual das Cidades de MS/CEC-MS, em Campo Grande/MS. Participaram os seguintes Membros do Conselho Estadual das Cidades de MS/CEC-MS: **Maria do Carmo Avesani Lopez** – Diretora Presidente da Agência de Habitação Popular de MS/AGEHAB-MS; **Vera Cristina Galvão Bacchi** - Prefeitura Municipal de Campo Grande; **Marcio Albino** – Prefeitura Municipal de Naviraí; **Aquino Pereira de Oliveira** – Prefeitura Municipal de Figueirão; **Eder Felipe Souza Lima** – Prefeitura Municipal de Dourados; **Valdo Pereira de Souza, Edson Ageo Maidana Nunes e Auro da Silva** - Federação das Associações do Estado de Mato Grosso do Sul/FAMEMS; **Edymar Fernandes Cintra** - Sociedade de Apoio a Luta pela Moradia – SAM/MNLM; **Jorge Tadeu Mastela e Almeida** – Sindicato dos Engenheiros de MS/SENGE-MS; **Kely de Paula de Oliveira** – Sindicato Intermunicipal da Indústria da Construção do Estado de Mato Grosso do Sul – SINDUSCON/MS; **Rubens Pires dos Santos** – Instituto de Arquitetos do Brasil – Departamento de Mato Grosso do Sul – IAB/MS; **Fábio Martins Ayres** – Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul /UEMS; **Tânia Maria de Souza Marques e Sonia Malgareth Araujo Braga** - Agência de Habitação Popular de Mato Grosso do Sul – AGEHAB/MS; e os convidados **Fábio Nogueira da Silva, Thais Gisele Torres Catalani e Rogério Moreira Leite** - Agência Municipal de Meio Ambiente e Planejamento Urbano – PLANURB; **Rodrigo Giansante** - Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Gestão Urbana e Desenvolvimento Econômico, Turístico e Sustentável -SEMADES. A 151ª Reunião Ordinária do Conselho Estadual das Cidades teve como pauta: **Abertura; Informes; Aprovação das Atas 149ª e 150ª; Custo de oportunidade dos Multirresidenciais da região urbana do centro de Campo Grande-MS; Definição de Pauta para a próxima reunião; Encerramento.** A **Senhora Maria do Carmo** fez a abertura da Reunião, cumprimentou a todos e passou para os **Informes**: Informou que a AGEHAB-MS está fazendo uma parceria com a UEMS, onde alunos do curso de extensão, farão atendimento de regularização fundiária em bairro de Campo Grande. Terá início em 01 de setembro, fará parte das atividades do estágio obrigatório, com tema ligado a preservação ambiental. Diversas questões serão trabalhadas. Tais como: quando regulariza a situação do imóvel, qual o papel do cidadão em relação ao meio ambiente, quais as atitudes diárias sustentáveis, como economizar água e energia, reciclar e reduzir o consumo de plástico, como dialogar e apoiar iniciativas ambientalmente corretas. Destacou que será uma experiência muito interessante, agradecendo ao **Professor Fábio Ayres, da UEMS**, pela parceria. Outro Informe foi quanto a pauta da reunião passada, sobre o Plano Diretor, enviamos ofícios para os Municípios, destes alguns já estão em fase de contratação, outros nos pediram parceria. Providenciaremos um compilado e na próxima reunião apresentaremos. Passou a palavra para a **Senhora Tânia Marques** para dar continuidade com os informes. Em seguida, foi informado que em relação a data da Conferência Nacional das Cidades, já entramos em contato com o Conselho Nacional e há uma pré-agenda para 04 e 05 de outubro, dependendo apenas da liberação de recursos. Confirmando a data, faremos uma videochamada para esclarecer as condições e detalhes quanto aos recursos do Estado. A **Senhora Tânia Marques** informou também, sobre o relatório da 7ª Conferência Estadual das Cidades, que recebemos o e-mail validando pela Comissão Recursal de Validação da **Conferência Nacional das Cidades**. Outro



2

informe, o Conselho Estadual das Cidades, através de sua Coordenação, Secretária Executiva e do Presidente, recebeu Moção de Congratulação da Assembleia Legislativa de Mato Grosso do Sul, pela realização da Conferência Estadual das Cidades e os resultados obtidos. Cumprimento este, extensivo aos Senhores Conselheiros. Último informe, foi que a Coordenação do CEC enviou ofício solicitando a documentação de cada entidade e dados dos Conselheiros indicados. Há muitas pendências e pedimos aos Senhores Conselheiros que verifiquem a falta de documentos, para que seja sanada com rapidez, para que possamos agilizar a solenidade de posse de cada Conselheiro. O prazo de quinze dias já está vencido e precisamos publicar e dar posse aos novos membros do CEC. Prosseguindo a **Senhora Maria do Carmo** passou para a **Aprovação das Atas 149ª e 150ª**; perguntou se havia alguma observação ou correção nas Atas citadas. Não houve nenhuma correção, contestação ou sugestão e as Atas 149ª e 150ª foram aprovadas. A **Senhora Maria do Carmo** convidou o **Senhor Fábio Nogueira**, economista, Diretor de Geoprocessamento e Tecnologia da Informação, da Agência Municipal de Meio Ambiente e Planejamento Urbano – PLANURB, para falar sobre: **Custo de oportunidade dos Multirresidenciais da região urbana do centro de Campo Grande-MS**. Que esse tema é muito importante, e teve a oportunidade de assistir a essa palestra no PLANURB, percebendo a importância em trazer para conhecimento dos Conselheiros, essa questão do adensamento urbano, quebrar os mitos do que é um bom adensamento, quando muito baixo sugere um custo elevado. Que essa palestra é oportuna e sugeriu trazer para mostrar aos Conselheiros, para que possamos avaliar quanto ao assunto da reunião anterior sobre o Plano Diretor dos Municípios. O **Senhor Fábio Nogueira** iniciou a apresentação informando que este material é uma tese de doutorado que está preparando, para um curso de desenvolvimento local. Esses efeitos demográficos que conheceremos a seguir, não acontece só aqui em Campo Grande, mas é uma situação global, são resultado de decisões tomadas mesmo que inconscientemente, são de nossa natureza. As pirâmides representam a estrutura de uma população e são analisadas com base na taxa de natalidade, mortalidade e expectativa de vida. Temos pirâmide clássica, pirâmide de transição e pirâmide invertida.

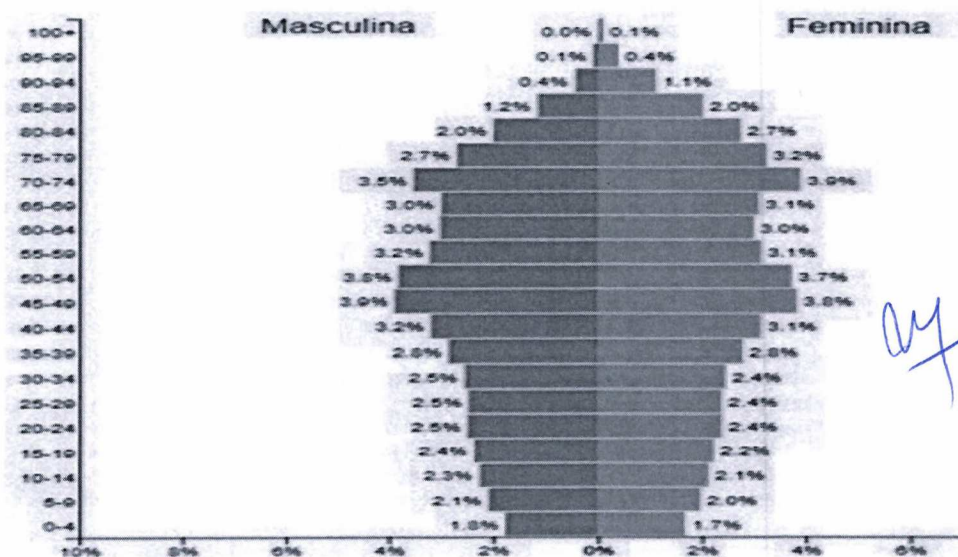


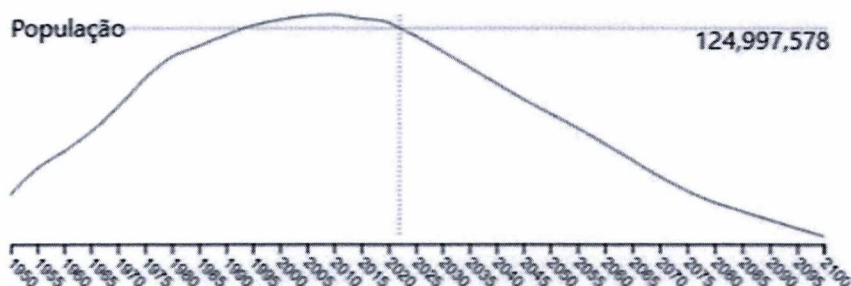
PIRÂMIDE DE TRANSIÇÃO



Na área urbana de Campo Grande, a pirâmide etária indica uma **transição demográfica**, com um crescimento populacional moderado e uma tendência gradual de envelhecimento. A cidade segue o padrão demográfico brasileiro, caracterizado pela diminuição da base (redução da natalidade) e pelo alargamento do topo (aumento da expectativa de vida). Esse fenômeno resulta em mudanças nas demandas por serviços de saúde, moradia e previdência, além de afetar o mercado de trabalho. O crescimento da área urbana se traduz em expansão para as periferias, com a construção de novos condomínios e bairros. O **Senhor Fábio Nogueira** destacou que isso cria desafios relacionados à mobilidade, acesso a serviços públicos e desigualdade social. Em suma, a transição demográfica de Campo Grande, assim como a do Brasil, leva a uma pirâmide que, no futuro, terá uma base mais estreita, um topo mais largo e um centro mais robusto. Esses efeitos demográficos têm implicações importantes no planejamento urbano, na economia e nas políticas públicas da cidade.

PIRÂMIDE INVERTIDA





ANO -5 -1 2022 +1 +5

PAÍS A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V Z

Jamaica
Japão

Jordânia

Sobre a situação das cidades, o **Senhor Fábio Nogueira** relatou que: - **Padrão de Crescimento e Porte da Cidade:** A expansão vertical do espaço construído foi observada quase que exclusivamente nas grandes metrópoles. Em contrapartida, as concentrações urbanas de porte médio e pequeno cresceram, majoritariamente, através da expansão horizontal. - **Dinâmica de Ocupação:** Nas grandes concentrações urbanas, o crescimento é marcado pela densificação e verticalização de áreas já consolidadas, o que sugere uma otimização da infraestrutura existente. As cidades de porte médio, por outro lado, exibem uma expansão horizontal intensa, o que pode levar a uma maior fragmentação urbana e custos mais elevados de urbanização e infraestrutura. **Localização Geográfica:** O estudo aponta uma tendência de expansão vertical em capitais próximas ao litoral, enquanto cidades mais para o interior do continente tendem à expansão horizontal. - **Relação entre Densidade Construtiva e Demográfica:** O crescimento do volume construído na maioria das cidades médias e grandes, foi mais rápido que o crescimento populacional, indicando tipologias construtivas ineficientes. **Classificação das densidades demográficas urbanas segundo os seus impactos (efeitos).** **Antieconômica Menor que 45** - serviços públicos extremamente caros; transporte público ineficiente; ruas desertas; equipamentos comunitários subutilizados. **Economicamente aceitável de 45 a 100**, serviços públicos caros; transporte público ineficiente; boa quantidade de vida em zonas exclusivas de habitação unifamiliar; privacidade nas áreas verdes, praças, parques, espaços públicos subutilizados; pouca miscigenação de usos nas zonas residenciais. **Economicamente desejável de 100 a 150**, serviços públicos econômicos; transporte público eficiente; espaços públicos otimizados; utilização de parques e equipamentos por maior número de pessoas. Campo Grande apresenta uma densidade demográfica urbana de 24,65 hab/ha, bem abaixo do ideal. O uso dos instrumentos urbanísticos recomendados pelo estatuto das cidades, para aumento do potencial construtivo é maior coeficiente de aproveitamento-CA; maior índice de elevação; maior taxa de ocupação; outorga onerosa do direito de construir; transferência do direito de construir; incentivo ao maior adensamento. Argumentou que sem os prédios, a evasão populacional na Região Urbana do Centro teria sido muito maior. Além disso, destacou que esses empreendimentos têm um impacto fiscal extremamente positivo, aumentando significativamente arrecadação de IPTU, otimizando o uso da infraestrutura existente, além de reduzir as emissões de gases do efeito estufa pela diminuição do

[Assinatura]

movimento pendular. As análises urbanas multidisciplinares interpretam o aumento de imóveis vagos como um indicador social positivo. Argumentou que há uma **"alta correlação positiva"** entre o aumento de domicílios vagos e o aumento de domicílios próprios. A tese é que, devido a programas como o "Minha Casa Minha Vida", muitas famílias que antes alugavam, conseguiram comprar suas próprias moradias, deixando para trás imóveis de aluguel vagos, especialmente na área central. O importante é organizar o crescimento da cidade de forma sustentável, garantindo a melhoria da qualidade de vida da população e a função social da cidade e da propriedade urbana. As análises urbanas multidisciplinares concordam que a densidade atual é baixa (apresentando dados que colocam Campo Grande como a 27ª entre as capitais). No entanto, não vê isso como uma falha, mas como uma oportunidade de crescimento planejado. Defendeu que o controle de densidade do Plano Diretor Desenvolvimento Urbano e Ambiental - PDDUA é "eficaz" porque está sendo monitorado. Argumentou que as metas de densidade do plano (ex: 56 hab/ha para a cidade) são objetivos de longo prazo (pós-2100) e que há uma margem enorme para adensamento antes que qualquer limite seja atingido. A baixa densidade atual é enquadrada como um ponto de partida para um adensamento sustentável, e não como um problema de "cidade espalhada". A densidade urbana ideal para cada cidade varia, mas o objetivo é sempre otimizar o uso do espaço, atender às necessidades populacionais e reduzir custos com infraestrutura. A verticalização, especialmente em cidades com alto custo de terreno, pode ser uma solução para aumentar a oferta de moradias e otimizar o uso da infraestrutura existente. Concluindo a apresentação, foi aberto a palavra para os presentes se manifestarem. O **Professor Fábio Ayres** parabenizou pela abordagem e acrescentou que ao analisar este tema, passamos a nos questionar em cada detalhe que apresenta, comportamento humano, questões culturais, econômicas e religiosas. Percebemos que a densidade tem a capacidade de se relacionar com diferentes situações. O questionamento é válido, e a quantificação desses fatores é fundamental para o planejamento sustentável. Lembrou que Campo Grande é a única capital com parques e unidades de conservação, de proteção integral e preservação ambiental urbana. Essa integração da densidade com vários instrumentos, precisam ser analisados e quantificados em todos os seus detalhes, para evitar questões que criem um preconceito, mas penso que o caminho é a verticalização de forma eficiente e sustentável, finalizou. O **Senhor Fábio Nogueira** lembrou que precisamos realmente, sempre, avaliar e considerar o desenvolvimento sustentável, considerar o Índice de Desenvolvimento Humano - IDH, ou seja, qual o menor impacto na tomada de decisão, o economicamente viável, socialmente justo e ambientalmente correto. Na sequência a **Senhora Edymar Cintra** cumprimentou pelo olhar apresentado, parabenizou o PLANURB de forma geral, toda a equipe. Abordou a importância de reavaliar atitudes diante das mudanças demográficas e da questão do envelhecimento populacional, que afeta a sociedade como um todo, independentemente da classe social. A análise se aprofunda na desigualdade social e cultural, destacando a necessidade de um novo olhar para a moradia. Nos faz pensar e reavaliar atitudes. Parabenizou o projeto do município de Campo Grande, da residência para idosos, já é uma visão acompanhando a apresentação da população com suas alterações. A sociedade envelheceu. Parabenizou pela nova perspectiva, equipamentos preconizados no Plano Diretor, abrindo uma perspectiva para a defesa desse conceito de verticalização. O **Senhor Fábio Nogueira** complementou que o projeto municipal de residência para idosos, que representa uma nova perspectiva sobre a habitação na terceira idade. Na verticalização acontece a eficiência na arrecadação. A importância da captação de recursos para o orçamento



público. O **Senhor Aquino**, questionou se na análise de quantitativos para as construções, já são calculados os valores para infraestrutura. O **Senhor Fábio Nogueira** respondeu que quando analisado é considerado o potencial de ocupação, analisado a questão das calçadas e todos os outros itens pertinentes. A abordagem vai além das desigualdades, propondo uma mudança de cultura em relação à moradia para idosos, com a verticalização como uma alternativa que abre uma nova possibilidade na defesa de conceitos urbanísticos mais inclusivos e adaptados à realidade demográfica atual. Prosseguindo a **Senhora Tânia Marques** agradeceu ao palestrante pela apresentação e qualidade das informações, perguntou se havia algo mais a ser acrescentado. Não houve manifestação. A **Conselheira Edymar Cintra** fez um convite aos presentes para participarem no dia 27 de agosto, no Centro de Convenções Rubens Gil de Camilo, quando o Governo de Mato Grosso do Sul promoverá o evento “Por Elas: proteção de todos os lados”, momento em que o Protege, Programa Estadual de Prevenção e Enfrentamento à Violência contra Mulheres, ganha novas dimensões e une Estado e municípios no enfrentamento à violência contra mulheres. A **Senhora Tânia Marques** passou para **Definição de Pauta para próxima Reunião**. Não houve sugestões. **Encerramento:** Nada mais a ser tratado, a **Senhora Tânia Marques** agradeceu a participação de todos, encerrando a reunião. Ata redigida por **Sonia Braga**, revisada por **Tânia Marques**.

