



# Câmara Municipal de Suzano

*Estado de São Paulo*

1

## **ATA DA OITAVA AUDIÊNCIA PÚBLICA DA LEI DE USO OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO. PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 013/2019, DE AUTORIA DO EXECUTIVO MUNICIPAL**

Ata da Oitava Audiência Pública, realizada na Câmara de Vereadores “Palácio Deputado José de Souza Cândido”, nas dependências do Plenário “Francisco Marques Figueira”, cujo prédio fica situado na Rua dos Três Poderes, nº 65, Jardim Paulista. Ao sexto dia do mês de setembro de dois mil e dezoito, às quatorze horas e oito minutos, dá-se início à Oitava Audiência Pública, do Terceiro Exercício da Décima Sétima Legislatura, sob a Presidência da Ver<sup>a</sup>. Gerice Rego Lione – (Esposa do Prefeito da Academia) que, em nome de Deus e da Pátria, declara aberta a sessão e anuncia: “Esta Audiência Pública tem por objetivo a discussão do Projeto de Lei Complementar nº 013/2019, de autoria do Executivo Municipal, que dispõe sobre o Uso Ocupação e Parcelamento do Solo, e dá outras providências”. A Senhora Presidente solicita ao Ver. Edirlei Junio Reis - Professor Edirlei que recepcione os membros da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação: secretário municipal, Elvis José Vieira e a diretora de planejamento territorial, Sra. Eliene Corrêa Rodrigues Coelho para ocuparem lugares na mesa ao lado da Senhora Presidente. Foram convidados para participar da Audiência o prefeito municipal, Sr. Rodrigo Kenji de Souza Ashiuchi; diretor presidente da Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Suzano, Sr. Roberto Saito e o presidente da 55ª Subseção da OAB, Dr. Wellington da Silva Santos. Logo após, a Senhora Presidente passa a palavra ao secretário para sua explanação. **Com a palavra o Sr. Elvis José Vieira:** “Boa tarde a todos! Gostaria de agradecer a presença de todos aqui no plenário para a audiência. Quero agradecer, em nome da Ver.<sup>a</sup> Gerice, presidente desta Casa, todos os vereadores que participarão ao longo desta audiência. Em nome da Eliene Correa, diretora de planejamento territorial, gostaria de agradecer a presença de todos os nossos funcionários da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação, e demais funcionários que passarem por esta Audiência. Hoje fazemos esta audiência sobre a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo. É mais um passo importante para conseguirmos caminhar para o desenvolvimento urbano da nossa cidade. Gostaria de lembrar que em 2017, nós participamos aqui também da produção do Plano Diretor da nossa cidade, a lei 312/2017, a que deu início a esse debate para construirmos juntos uma cidade que queremos. Hoje pela manhã, fizemos audiência sobre a Reurb, Lei de Regularização Fundiária de Suzano. Foi um debate muito rico sobre esse tema. Vejo algumas pessoas aqui que participaram de manhã, agradeço por estarem aqui para debatermos essa Luops. Quero mandar um abraço para o Dr. Miguel que me ajudou aqui no nosso debate pela manhã. A Luops tem a mesma função de garantir que a nossa cidade possa se desenvolver ao longo do tempo de forma sustentável. Sabemos dos desafios que enfrentamos nesse período de dois anos e oito meses. A nossa legislação, como um todo, encontrava-se muito defasada.

*rap/psa*



# Câmara Municipal de Suzano

*Estado de São Paulo*

2

É bom lembrar que encontramos aqui um Plano Diretor totalmente defasado, aprovado em 2004. De acordo com os Ministérios das Cidades elaboramos um novo plano e isso também não é diferente com a Lei de Uso Ocupação e Parcelamento do Solo (Luops). A lei que está em vigor hoje, Vereadora, é de 1996, a lei 025/1996, que durante todo esse período ela sofreu várias alterações, em particular, em forma de emendas. Nós entendemos que era necessária a construção de uma nova lei, que na atualidade trouxesse a realidade da nossa cidade e a realidade que enfrenta o nosso país. A proposta que apresentamos hoje foi construída durante dezoito meses. Iniciamos em fevereiro de 2018 e a concluímos agora no primeiro semestre de 2019. E construímos a várias mãos, Vereadores. Pusemos a proposta para ser debatida, Vereadora, com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural de Suzano (Comdur), implantado em 2018, em função do próprio Plano Diretor. Esse debate, que vamos demonstrar aqui, foi feito por várias reuniões, ora reuniões temáticas, ora reuniões abertas, inclusive fizemos algumas reuniões aqui com os vereadores da Casa, porque entendíamos, naquele momento, que era necessário construir essa lei em conjunto com a população, com as entidades de classe, que participam aqui na cidade, e principalmente com os senhores aqui vereadores. Neste sentido, quero agradecer muito a participação de vocês, que ora participavam diretamente nas reuniões, ora participavam mandando representantes, os seus assessores. Isso é muito importante, inclusive, para a população que participa hoje entender que essa lei foi construída a várias mãos, não só pelo poder Executivo, mas também pelo poder Legislativo. O que se consolida hoje aqui, Vereadora, é um trabalho em conjunto que demonstra à população que há coragem em debater temas difíceis como este que é a lei de uso e ocupação do solo, mas necessários para construir uma cidade melhor para todos. Agradeço a presença de cada um, e fico à disposição para o debate”. A Senhora Presidente informa a todos que após a explanação das autoridades, os vereadores farão suas perguntas e, os munícipes presentes farão perguntas escritas aos secretários, entregando-as ao funcionário da Casa que está com uma prancheta. Agradece a presença dos vereadores: Alceu Cardoso, Neusa do Fadul, Ver. Edirlei, Ver. Rogério da Van, Leandrinho e Professor Toninho Morgado. A seguir, o secretário passa a palavra à diretora Eliene para uma apresentação breve da lei complementar. **Com a palavra a Diretora de planejamento territorial, Dra. Eliene Correia:** “Boa tarde a todos! Vou fazer uma apresentação bem breve para a gente entender o conceito da lei. Como são poucas as oportunidades que a gente pode fazer agradecimentos públicos, quero em nome do Márcio Martins, nosso assessor na Secretaria, agradecer a presença de todos os nossos colaboradores e agradecer a participação efetiva dos técnicos da Secretaria de Planejamento, que estiveram durante esses dezoito meses trabalhando, realmente empenhados em transformar a cidade numa cidade mais justa, mais adequada, com maior qualidade de vida para todos, que é o que a gente espera que aconteça a partir dessa lei, principalmente são os fundamentos dela. Quero agradecer a nossa equipe, principalmente a equipe da Secretaria, a equipe de aprovação e a equipe de uso do solo. Muito obrigada a todos que participaram desse processo. Primeiramente, acho importante a gente ter como horizonte de trabalho, ter como pano de fundo que a lei de uso, ocupação e parcelamento do solo é complementar ao Plano Diretor. Então,

*rap/psa*



# Câmara Municipal de Suzano

*Estado de São Paulo*

3

em todos os seus princípios, ela deve estar alinhada e adequada ao Plano Diretor. Ela responde diretamente às diretrizes que foram referendadas aqui nesta Casa em dezembro de 2017 e que já dão, de certa maneira, o direcionamento, principalmente, no que tange a ocupação do solo. Na legislação do Plano Diretor nós estabelecemos o nosso macrozoneamento, que orienta o adensamento da cidade. O que é isso? Onde a gente deve construir mais, onde a gente deve preservar mais; qual é o adensamento populacional, onde vai ter maior população, onde vai ter menor população, maior quantidade de empreendimentos e menor quantidade de empreendimentos. Isso já foi definido lá no Plano Diretor, quando em 2017 a gente aprovou juntos esse processo. Então, temos uma lei que é a 025/1996 e que depois já teve um Plano Diretor, que era a lei 145/2004. A Lei 025/1996 já não estava adequada àquele Plano Diretor. Então, em 2017 a gente aprovou o novo Plano Diretor e só agora é que a gente vai conseguir fazer com que as duas leis estejam em harmonia. Isso é uma coisa muito difícil no dia a dia, inclusive, da nossa Secretaria, porque a gente encontra várias divergências entre as duas leis, e isso, às vezes, atrapalha o desenvolvimento, atrapalha querer implementar um empreendimento, atrapalha querer implementar uma indústria, atrapalha querer implementar qualquer tipo de empreendimento, principalmente aqueles que visam ter um desenvolvimento econômico, porque a nossa legislação está em desconformidade. Agora, com a nova lei, a gente estabelece uma conformidade direta entre a legislação de Uso e Ocupação e Parcelamento do Solo e o Plano de Diretor. A gente vem trabalhando então em onze princípios nesta lei. Estes princípios, muito claramente, desde o número um até o número onze, visam adequar o nosso processo de ocupação. Primeiro: Adequação e princípios do Plano Diretor. Como falei, a lei de uso, construída por todos nós, visa fazer essa adequação. Outro princípio importantíssimo é a questão da valorização do conhecimento dos técnicos, principalmente, não dos da Prefeitura, mas daqueles que trabalham pela cidade; dar a responsabilidade aos profissionais de engenharia e arquitetura de fazer bons trabalhos. Então, esta lei não fica tutelando: 'Olha você precisa fazer um quarto de dois metros de largura'. Não! O profissional tem a capacidade de entender, pois estudou cinco anos, tem dez anos de formação e conhece a cidade, nós atribuímos responsabilidades aos profissionais, isso é importante. Outra questão é a valorização do espaço público. A legislação busca, principalmente, trabalhar para o benefício público, maior qualidade do espaço público e deixar o espaço interno, aquilo que é privado, para que a iniciativa privada faça o bom uso. Claro, que com as regras estabelecidas, mas sem estabelecer muitos entraves aos empreendimentos. A ideia é que a gente não faça nenhum. O incentivo às práticas de construção sustentável. Dentro dos princípios da lei, a gente estabelece, por exemplo, alguns parâmetros que se você utilizar materiais sustentáveis na sua construção, por exemplo, você tem a possibilidade de ter um potencial construtivo maior. Porque a gente quer incentivar esse tipo de ocupação na cidade. Maior sustentabilidade, valorização do empreendimento e valorização da cidade; valorização do espaço privado e valorização espaço público. Outra questão é a participação da iniciativa privada na diminuição do déficit de habitação. A gente trabalhou hoje, pela manhã, numa audiência que falava da regularização fundiária, e que está estritamente relacionada ao déficit habitacional. Porque se as pessoas

rap/psa



# Câmara Municipal de Suzano

*Estado de São Paulo*

4

tivessem acesso a uma habitação já produzida e regularizada, muitas vezes, não teria essa situação de irregularidade. Dentro da lei, os vereadores já devem ter verificado, a gente tem um capítulo que fala sobre os incentivos da habitação de interesse social, para que a gente tenha mais habitação regularizada e para junto com a regularização fundiária, a gente possa finalmente zerar este déficit habitacional da nossa cidade. O equilíbrio entre a oferta de potencial construtivo em áreas mais infraestruturadas é um dos princípios da lei, valorizar o potencial construtivo na região central, que tenha infraestrutura, em que a Prefeitura já colocou todas as possibilidades de infraestrutura, para que a gente possa ter mais ocupação nessa região e não ter tanta em lugares onde não tem infraestrutura, portanto, fica mais caro para administração lidar com isso. O incentivo ao adensamento no nível térreo. Hoje, pela manhã, a gente teve uma pergunta a respeito das calçadas, a pessoa falou: 'Olha como as calçadas estão'. A ocupação no nível do térreo, que está próximo a calçada, é importante para a vida na cidade. Quanto mais gente passa na calçada, quanto mais uso a gente tiver na calçada, mais segurança teremos para os pedestres que estão caminhando. Então, valorizar essa ocupação tem a ver com as questões de recuo, com o adensamento, com o uso misto, essa lei trabalha nesse incentivo. O desincentivo ao uso do transporte individual. A gente vem sempre falando de mobilidade, o Ver. Rogério sempre está conversando conosco a respeito disso de acessibilidade e mobilidade. Um dos princípios quando a gente torna as regiões de uso misto, a gente valoriza que a pessoa saia da casa dela e daqui a duas, três, quadras tenha uma atividade que ela precise, ela não tem que se deslocar tanto para outras regiões. Isso é importante, por isso que a lei de uso e ocupação, valorizando o uso misto, diferente da legislação que temos agora em que as atividades são reguladas, 'nesta rua pode, nesta não pode', esta legislação tem uma ideia diferente, de que a cidade, com o uso misto, vai trazer maior benefício, inclusive, no sentido da mobilidade urbana. Flexibilização para a instalação de atividades econômicas nas diversas regiões do município com a garantia da adequação aos parâmetros mínimos de incomodidade. De novo a questão do uso misto, mas claro que este não pode atrapalhar a residência. Tenho que ter atividades econômicas nos bairros, isso é bom para a cidade, é bom para emprego, mas também a gente tem de garantir a boa convivência com a habitação. O cara está lá, acorda, todo dia chega em casa, vai dormir, tem que ter o silêncio, o ambiente adequado, para que tenha um bom descanso, para que a família dele tenha uma boa situação de vida. De qualquer maneira, a gente tem os parâmetros de incomodidade para regular essas atividades junto com o uso habitacional. O controle dos incômodos gerados tem a ver com isso e principalmente mais oportunidade e mais qualidade de vida. Todos os artigos que a gente trabalha na lei estão subjugados a esses preceitos, a esses princípios que a gente estabeleceu. Como não era de se deixar de mostrar no Plano Diretor a gente já estabeleceu o Macro Zoneamento. O mapa que a gente trabalha no Plano Diretor é a partir daqui que a gente começa fazer a divisão das novas zonas, respeitando o que foi definido no plano, mas entrando no detalhe de cada bairro, que não era o objetivo do Plano Diretor. Como o Elvis falou, todo esse processo foi construído com o Condur (Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural). Nós, a partir do Plano Diretor, criamos e instituímos o Condur. O prefeito Rodrigo Ashiuchi deu uma rap/psa



# Câmara Municipal de Suzano

*Estado de São Paulo*

5

prioridade para montar todo esse processo. O conselho é formado por participantes da sociedade civil e da administração do Executivo. A partir daí a gente começou fazer esse processo, fizemos mais de trinta e cinco reuniões para poder construir a legislação, inclusive, a Casa esteve presente, junto com os vereadores a gente fez algumas apresentações específicas, uma delas no Saspe e é o Projeto de Lei que a gente discute hoje. Até chegar aqui, a gente tem uma estrutura da lei, vou falar muito rapidamente sobre. A lei é dividida basicamente em quatro capítulos: **Título I: disposições preliminares, objetivos e definições. Título II: do parcelamento.** Então, a gente tem uma parte da lei que fala sobre parcelamento do solo, basicamente como vão ser instituídos os novos loteamentos: quais são os padrões mínimos para criar um novo parcelamento; um novo loteamento; qual é o tamanho mínimo do lote em cada região da cidade; qual infraestrutura tenho que colocar; qual é o tamanho da rua; qual é a área mínima que devo deixar para uma escola; para uma unidade Básica de Saúde; quais são os critérios pra se instalar um condomínio, se for o caso; como e quais são os critérios para se fazer um desdobro de um lote. Então, todos esses critérios estão nesta parte de parcelamento do solo. A gente tem as disposições gerais, os critérios de aprovação de parcelamentos, das infraestruturas, das reservas de áreas, que é para reserva de áreas públicas, do sistema viário e os passeios públicos que têm uma parte importante, porque a gente não tinha previsão de como deveriam ser feitas as calçadas e hoje em dia a gente tem que trabalhar com a questão da acessibilidade. Então esses conceitos estão incluídos nesse item. Depois tenho das modalidades de parcelamento: dos loteamentos abertos; dos acessos controlados; do parcelamento em condomínio e do desmembramento de lotes, quando se tem uma gleba vou desmembrar ou desdobrar, que é também uma coisa bastante importante aqui na nossa cidade. Depois passada a área de parcelamento, tenho uma segunda metade da lei que fala sobre o uso e ocupação do solo. No uso e ocupação do solo a gente trata basicamente de que tipos de atividades podem ser instaladas. Posso ter uma residência e nesta posso ter um comércio, posso ter um comércio que gera um grau de incomodidade, depois em outra região posso ter um comércio que gera outro grau de incomodidade, posso ter indústria. É aqui que a gente trabalha quais são os tipos de atividades que podem acontecer em cada uma das zonas. Também tratamos como são implantados os empreendimentos: qual é o recuo, se deve ter ou não; qual é o gabarito; quantos pavimentos pode ter o prédio. Terão dez, cinco, quatro pavimentos? Na parte de uso e ocupação a gente diz o que pode, como usar e quais são as atividades. Tenho a divisão do município em zonas, o capítulo da ocupação do solo efetivamente. Então vêm lá os parâmetros o coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, gabaritos, recuos, taxa de impermeabilidade, índice de área vegetada. Depois tenho os parâmetros de vagas de veículos; tenho que ter ou não estacionamento; quantas vagas para cada tipo de atividade? Se for um supermercado ou um conjunto habitacional, quantas vagas de estacionamento deixo? Nesta parte que a gente tem esses parâmetros. Depois tenho as atividades que são geradoras de incomodidade, e quais são essas categorias de incomodidade. A gente finaliza com a parte de licenciamento, com a parte da fiscalização, das infrações e sanções. Se eu construir sem o devido licenciamento da Prefeitura, tenho aqui as infrações, as sanções, as



# Câmara Municipal de Suzano

*Estado de São Paulo*

6

multas e assim por diante. É uma legislação bastante enxuta na verdade, que tem por volta de cento e cinquenta, abarcando um conjunto de informações muito grande. Tentamos fazer uma legislação mais simples, mas que tivesse aquilo que realmente é importante para a nossa cidade. Agradeço.” A **Senhora Presidente** convida para compor a Mesa a vice-presidente da Associação de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Suzano, Jane Gama. A seguir, passa a palavra aos Vereadores para seus questionamentos. **Com a palavra o Ver. Rogério Gomes do Nascimento – PRP (Rogério da Van):** “Quero cumprimentar mais uma vez o secretário Elvis, em seu nome quero cumprimentar os demais que estão ocupando a Mesa. Eliene, quero cumprimentar você e já parabenizá-la pelo esforço e construção desse projeto, que venho acompanhando há algum tempo. Quando eu não posso acompanhar, a minha assessoria acompanha, no caso a Domênica. Quero também cumprimentar o público presente, os vereadores, meus parceiros. Vejo a importância de a população estar aqui presente, participando da Audiência Pública. Ao contrário que muitos munícipes pensam, temos interesse sim em acompanhar, estamos acompanhando esses projetos para ver o que é melhor para a população. Seria até bom que às quartas-feiras tivéssemos a população presente aqui para ver o que estamos fazendo, acompanhar os nossos trabalhos. Sei que muitas vezes não é possível por causa do horário. Quero dizer a você secretário e Eliene que estamos estudando. Particularmente, não consegui ver e estudar tudo, porque é muita coisa, um projeto muito grande, estou estudando, acompanhando. Falo que sendo bom para o município, serei sempre a favor. Já participei de tantas reuniões, três ou quatro, e as que não pude ir, a Domênica foi. Agradeço mais uma vez! Parabéns pela trabalho de vocês! Estou à disposição.” **2º) Com a palavra Ver. Leandro Alves de Faria – PL (Leandrinho):** Quero cumprimentar novamente a Eliene que está como diretora, o Elvis, a Jane que estão nos ajudando. Quero cumprimentar os nobres pares, o público presente. Muito boa tarde a todos! Bom, Secretário, eu sinceramente não consegui ter detalhes do projeto, porque como estamos bastante ocupados com as Comissões, com projetos do Executivo e do Legislativo que vêm ocupando bastante tempo. Pela manhã, com o projeto do Reurb conseguimos estar um pouco mais atentos. Este aqui tem uma semana ou quinze dias, mais ou menos, que veio à Câmara, então não tivemos tempo de analisá-lo. Até achei estranho ter esta audiência hoje, poderiam ter prolongado um pouco mais. Enfim, o que me chamou atenção, até perguntei para o jurídico da Casa, um pouco antes de vir para a audiência, quando se fala, Secretária, no Título do Parcelamento do Solo, no artigo nove: ‘Para garantir a perfeita execução das obras constantes no projeto de parcelamento e demais documentos exigidos no processo de aprovação e parcelamento, deverá alternativamente efetuar caução em dinheiro, título de dívida municipal pública financeira bancária, o valor a ser estipulado pela Prefeitura em Decreto Executivo.’ Este é o ponto. Vejo muitas situações que, durante o projeto, serão feitos em Decretos Executivo, então não temos sobre esses pontos algo fixado na lei, acho que vai ser posteriormente feito por meio do Decreto Legislativo, valores, condições até mesmo algumas sanções que serão feitas diante o projeto, que foram citadas calçadas padronizadas que serão feitas por meio do Decreto Executivo? A minha pergunta: Isso não pode atrapalhar depois o andamento do projeto ou algo parecido? Quando fala aqui: ‘Vincular a Prefeitura cinquenta por rap/psa



# Câmara Municipal de Suzano

*Estado de São Paulo*

7

cento da área total dos lotes', isso é para ser feito o quê? Algum equipamento público ou ser uma contrapartida dos locais onde serão feitos? Isso só prega em situações de condomínio? **RESPOSTA DO SECRETÁRIO ELVIS:** "Vereadores, obrigado pela contribuição! Antes de responder quero agradecer a informação do Rogerinho, que está sempre participando diretamente ou indiretamente, ouvi vocês falando que realmente é uma lei muito densa, que foi pouco tempo para ler ou abstrair tudo. Obviamente a gente está sempre à disposição, se for necessário a gente voltar a esta Casa Leis ou mesmo faz reuniões específicas dentro das Comissões. Bom, em relação ao artigo nono, ele trata justamente das cauções das garantias que o empreendedor deve dar à municipalidade no momento da aprovação e implantação do empreendimento. Isso está garantido na lei de parcelamento do solo. Então, ele é específico para o parcelamento, isso já acontece na própria lei 025/1996, que quando ele aprova o projeto é obrigado a caucionar. Ou cauciona em lotes, porque no caso de ele não implantar o loteamento a Prefeitura tem os lotes como garantia ou no caso a gente dá esses cinquenta por cento que é justamente como caução de que ele deve implantar o loteamento de forma integral. Para não cairmos no que a gente estava debatendo agora de manhã, que ele faz o loteamento, não implanta, recebe o valor de que ele comprou e vai embora sem fazer as infraestruturas, por exemplo. Isso está estabelecido na 8666/1993, já estava na 025/1996, a gente só mantém porque é uma garantia da municipalidade que está comprando loteamento e que será implantado de forma integral. Obviamente, de que forma que ele libera esse caucionamento? Na vistoria final da entrega do loteamento. Então você tem o processo de aprovação, que inicia na Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação, ele aprova, recebe o alvará de execução do loteamento. Aí ele inicia todo o processo do loteamento. Quando conclui, começa a venda do lote, vai até a Secretaria e solicita a vistoria final. Que está não só sobre a nossa responsabilidade, mas das demais Secretarias como a de Obras, Mobilidade e Meio Ambiente, que tem uma relação com o empreendimento. Com a liberação, ele recebe de volta os lotes, que confirmou que está feita a implantação. É nesse sentido que funciona o caucionamento. É um dado importante até para esclarecer, porque a lei 8.666 trouxe essa garantia que acho fundamental, coisa que os loteamentos anteriores à lei não tinham essa garantia plena. Você podia comprar o lote, mas não tinha a garantia que ia ser implantada a infraestrutura, como aconteceu em alguns bairros, de forma bem concreta." **Com a palavra Sra. Eliene:** "Vereador, só para complementar a fala do Elvis, para deixar clara a questão com relação dos decretos. Hoje a gente já funciona desta forma, toda vez que um loteamento é aprovado, inclusive, é exigência da própria Lei Federal e está replicado na nossa lei de parcelamento do solo, é emitido um decreto do Executivo que fala sobre a aprovação daquele loteamento e no decreto já sai: 'Olha, estão dando as garantias desta e dessa forma.' Então, é um procedimento que já existe, essa questão do decreto, porque aqui fala só que o Executivo vai emitir um decreto, falando que o loteamento foi aprovado. Todo o loteamento hoje que é aprovado é emitido um decreto, vai para o cartório, o prefeito assina, a gente envia para o registro em cartório e aí efetiva o parcelamento. Embaixo a gente fala dos procedimentos administrativos que é justamente o que o Elvis falou agora: 'olha então o cara vem aqui e depois a gente faz uma vistoria'. Como são procedimentos, para gente não deixar dentro da lei

*rap/psa*



# Câmara Municipal de Suzano

*Estado de São Paulo*

8

e ficar muito grande com questões de procedimentos administrativos, porque, às vezes, podem modificar. Por exemplo, a gente implantou agora, os senhores vem acompanhando, procedimento de aprovação de projetos online. Então quando faço aprovação de projetos online não peço mais plantas, peço para anexar os projetos no sistema. Se eu insiro aqui na lei que ele vai me entregar oito plantas, depois tenho que mudar uma lei inteira por conta desses procedimentos. Na lei tudo que é procedimento administrativo, que entendemos que pode mudar, inclusive, por esses instrumentos novos que a gente está implantando, a gente deixou para um decreto do Executivo, mas só são procedimentos administrativos mesmos. Por exemplo, a questão das calçadas, que a gente fala aqui, remete a uma lei especifica que vocês vão ter que aprovar, apreciar e tudo o mais.” **Com a palavra o Ver. Leandro Alves de Faria – PL (Leandrinho):** “Só para completar secretário, agradeço. Realmente é o que falei, como não tivemos tempo hábil, algumas coisas ficam meio vagas, porque não deu para tirar certas dúvidas. Uma coisa que se pergunta muito, como já perguntamos hoje: Vai ter uma padronização de calçada? Qual a sanção que os moradores terão se não cumprirem? Terá um prazo de cumprimento? Porque quando a gente fala na nova lei, especialmente nesta, a primeira coisa que já vem na cabeça da população é se vai ter alguma coisa que vai afetar diretamente o bolso deles. Claro, já reclamam muito da situação do IPTU que é alto, enfim, acho que isso é bacana deixar bem claro. Até para que a imprensa da Câmara presente divulgue, principalmente, essa informação importante para todos.” Resposta **DO SECRETÁRIO ELVIS:** “Sem dúvida vereador, acho que é um tema importante, a questão da Mobilidade Urbana, da Acessibilidade. Principalmente, é uma coisa que sempre defendo o debate que chamo de micromobilidade. Não é só a questão da macro, que é a questão do transporte público de massa, descendo para o transporte individual, mas principalmente acho que a gente sofre muito com a micromobilidade. Que cai efetivamente no dia a dia das pessoas que precisam chegar a algum lugar, sair de casa, chegar até o posto de saúde, no trabalho, que efetivamente são as calçadas, as nossas ruas etc. Na nossa lei 025/1996 hoje, só para fazer um comparativo, quando o loteador apresenta os projetos para fazer o novo loteamento, não tem por obrigatoriedade entregar a calçada pronta. Tem obrigatoriedade todas as infraestruturas urbanas: ele faz a infra de água, energia, esgoto, drenagem, ele faz guia, sarjeta, demarca o lote e pronto. Nós entendemos, neste momento, que precisava avançar além disso, tanto que a lei nova propõe que o loteador também deverá entregar o loteamento com a calçada, não só a demarcação dela. No artigo 22, que trata dos critérios para aprovação dos parcelamentos, no inciso 15, fala que é necessário: ‘Execução de piso, com no mínimo 1,20m de largura na faixa destinada à circulação livre de passeios públicos’. O que significa? Não que a calçada terá 1,20m, inclusive, nos itens abaixo definimos nos anexos as dimensões da calçada, mas tem que ser entregue, no mínimo calçado, pode ser em piso de concreto, isso depois vai ser feito em uma lei especifica, um metro e vinte, porque a lei de acessibilidade define que é o mínimo necessário para passarem duas pessoas, um cadeirante ou um carrinho de bebê. Agora a lei vai deixar clara a área de passagem, vamos chamar assim, que é o passeio, a área de serviço da calçada, que é onde se põe poste, lixeira, telefone público, não sei se ainda tem, que são os equipamentos urbanos e a

*rap/psa*





# Câmara Municipal de Suzano

*Estado de São Paulo*

9

área de acesso é entre essa área de passagem, está no anexo quatro da tabela dois, que garante tamanho mínimo de calçada. A área de acesso é o espaço entre a calçada e a entrada da residência, estabelecimento etc. Essa divisão, vamos chamar assim, garante pelo no mínimo a passagem livre de 1,20m, isso não está na lei atual. Entendemos que isso é um prejuízo muito grande para a cidade, porque o loteador entrega e cabe ao morador fazer esta calçada. Mas quanto tempo leva para um loteamento se consolidar? Os últimos loteamentos que foram feitos na cidade, levaram em torno de dez anos, quinze ou mais, porque a pessoa compra o lote e depois se organiza para aprovar projeto, construir. Enquanto isso não tem a calçada, não tem o espaço público garantido para você pelo menos andar pelo bairro. Gosto muito de conversar com o Ver. Rogério, que teve uma experiência fantástica no Japão, é um povo que consegue demonstrar a preocupação com o outro. Quando a gente pensa em fazer a calçada é pensar no próximo, alguém precisa andar pela rua, pela calçada etc. É essa garantia que a gente dá. Além disso, obviamente, vai depender de uma lei específica que é para definir materiais, como será a inclinação mínima etc. Outros debates precisam ser colocados que estão além da lei de Uso e Parcelamento do Solo, que realmente garantem a micromobilidade pela cidade.” **Com a palavra o Ver. Rogério Gomes do Nascimento – PRP (Rogério da Van):** “Em relação a calçadas, como foi falado, tive a oportunidade de morar lá fora. Lá fora eles puxam as calçadas junto com o asfalto, não é concreto. Só aproveitando a fala do Ver. Leandrinho em relação às áreas do loteamento, no caso da contrapartida dos empreendimentos, o Leandrinho está aqui há mais tempo, sabe que na Vila Urupês fizeram aquele monte de prédios e não deram contrapartida. Hoje temos uma demanda muito grande por vagas de creches, por causa de as pessoas vieram para a cidade e não têm onde por matricular seus filhos. Eu acho que essas empresas têm de dar contrapartida quando vêm para cá. Quer construir? Construa. Tem de ter uma contrapartida de uma creche, um posto de saúde, algo assim. Quanto à calçada, é muito importante a acessibilidade, a gente tem de ter o direito de ir e vir. Vi uma matéria no São Paulo Hoje, da Globo, e em São Paulo mais de vinte mil moradores foram notificados com relação a calçadas. Só que a gente vê que é difícil mudar o que já foi feito lá trás, porque há locais que o acesso é subida, descida não tem como mudar, o acesso é por degraus. Acho que é uma dificuldade muito grande que vamos construir no futuro. Acho que quem está construindo já dá para fazer com essa possibilidade de ter no projeto. Eu penso que a lei também deve valer para os órgãos públicos, porque a Prefeitura de Suzano, nós temos uma dificuldade muito grande na Casa Branca que temos a calçada do Pátio da Casa Branca que está lá até hoje sem fazer. Já falamos para o prefeito, as crianças descem pelo meio da rua, não tem calçada. Aqui a gente já pediu eu também já pedi. Até me propus mandar um e-mail, pedindo para fazer a calçada. Acho que a lei deve existir para todos, não só para os municípios, também para os órgãos públicos”. **RESPOSTA DO SECRETÁRIO:** “Vereador, ótima colocação. Duas observações são importantes: a lei de 8.666, de parcelamento, já estabelece por regras as áreas mínimas que deverão ser repassadas ao município. Seja o sistema viário, áreas livres e verdes, para execução de parques, praças, etc. e áreas institucionais, mas isso para loteamento novo. Por regra, a própria força da lei federal, é obrigado na hora em que o loteador faz, que rap/psa



# Câmara Municipal de Suzano

*Estado de São Paulo*

10

apresenta os projetos já tem demonstrar, minimamente, aquele percentual da área que ele vai ter de atender para sistema viário, para área verde, para área institucional. Muito bem, só que o nosso maior problema hoje são os bairros já estão consolidados. A gente debateu isso hoje pela manhã, porque eu tenho bairro que eu preciso construir equipamento público e eu não tenho área pública. Aí demanda de uma desapropriação e o custo da obra acaba se elevando. Em função disso, desde 2017, com a aprovação do Plano Diretor, nós implantamos um instrumento urbanístico que existe desde 2001, lá no Estatuto da Cidade e que não tinha sido implantado aqui na cidade, e aí é uma coisa que eu não consigo responder, porque, por exemplo, o Plano Diretor foi aprovado em 2004, poderia ter sido implantado desde 2004, porque o estatuto é de 2001, e nós entendemos que era necessário implantar um instrumento chamado EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança), que é justamente isso o que o senhor está falando, ou seja, o empreendedor vem para a cidade, obviamente, ele se beneficia disso, porque faz parte do capitalismo, mas ele deixa um passivo para a cidade. A gente vem trabalhando desde 2017, depois da aprovação do Plano Diretor, por meio de decreto, mas é de forma pública. Vou dar um exemplo, todo empreendimento que seja conjunto residencial acima de 150 unidades, postos de gasolina, indústrias, supermercados, igrejas ou algum tipo de atividade que geram impacto grande tem por obrigatoriedade da força de lei nos enviar um estudo de impacto de vizinhança, no qual ele tem de demonstrar quais são os impactos que aquela atividade dele vai gerar, e quais são as medidas mitigadoras. A gente não chama mais de contrapartida, porque ele não está fazendo um favor para a cidade, ele está mitigando o impacto que ele está gerando. O impacto em mobilidade urbana, impacto em educação, em saúde, em meio ambiente ou outra atividade. Eu até achei na época que ia ser mais difícil de implantar esse instrumento, mas ele foi muito bem recepcionado pelos empreendedores. A gente recebe esse documento, publica no site da Secretaria, por quinze dias, para algum tipo de manifestação pública. Depois fazemos um relatório de um grupo técnico nomeado pelo prefeito, publicamos o relatório e depois assinamos um termo de compromisso. Nele, assinam o responsável pelo Poder Executivo, o prefeito, e o responsável pelo empreendimento. Esse termo é registrado em cartório. Por que esse cuidado? Volto naquilo que estava debatendo com o Leandrinho na questão temporal das coisas. Estamos aqui de passagem. Normalmente, esses empreendimentos podem ultrapassar o tempo da gestão. Empreendimentos grandes levam de dois a três anos ou mais. Qual a garantia que a cidade terá de que aquela obra deverá ser executada? Como se registra um termo de compromisso no cartório fica marcado o número de matrícula dele. Aí ele só consegue obter o "Habite-se" ou "Ocupe-se" se ele executar as obras. Independe da gestão, porque aquilo é um bem para a cidade. Acho que aos poucos nós vamos começar a zerar esses problemas. Obviamente, que eu tenho trabalhos que necessitam muito desses tipos de obras para mitigar os impactos, mas, ao mesmo tempo, essas novas obras que estão sendo executadas que mitigam os problemas também dão oportunidade para o governo se reorganizar para direcionar o recurso que deveria ir para aquele bairro e que o empreendedor está executando para outros bairros, que realmente precisa. Você consegue criar um planejamento e uma estratégia muito mais coerente, pensando na cidade como um todo. Acho que foi

*rap/psa*



# Câmara Municipal de Suzano

*Estado de São Paulo*

11

muito bem lembrada, Vereador, essa questão dos impactos, porque realmente a gente sofria muito com isso e hoje é um documento oficial por força de lei, não é uma solicitação da Secretaria. Eu como secretário ou outro que chegar depois não tem como tirar isso, a não se que mudar a lei, obviamente. Sempre digo que existem algumas decisões feitas pelo Poder Executivo em parceria aqui com o Legislativo que se tornam legados para a cidade, patrimônios da cidade. Acho que o EIV é um patrimônio. Não dá para alguém vir aqui depois e tirá-lo, porque quem vai perder com isso é a cidade como um todo.” **Com a palavra o Ver. Leandro Alves de Faria – PL (Leandrinho):** “Secretário, só para informação, quando a gente fala do EIV, até a gente conversou pessoalmente, outro dia, sobre ele, sabemos que houve alguns empreendimentos que teve a contrapartida por parte da empresa empreiteira de fazer sala de aula, aumentar o número de vagas. A contrapartida a isso é desta forma que você está falando? O EIV vai ao encontro disso que também já é feito como se fosse um contrato que é assinado entre as partes, isso quem define é exclusivamente a Prefeitura?” **RESPOSTA DO SECRETÁRIO ELVIS:** “Isso mesmo! Nós tomamos um cuidado, Vereador, de que isso não fica na responsabilidade do secretário em si. Quando a gente fez esse debate na Secretaria entendemos que isso não cabe ao secretário, mas cabe ao um grupo técnico, porque é uma análise técnica efetiva. Então o prefeito fez um decreto no qual tem a representatividade de cada Secretaria: tem uma representatividade da Secretaria de Planejamento Urbano, que é o ente que coordena este trabalho; do Meio Ambiente; de Obras e Infraestrutura; de Mobilidade Urbana e de Saúde. Outras Secretarias são chamadas a participar quando É necessário. Vem um representante, a gente tomou o cuidado para que esta representação seja feita por um funcionário de carreira, porque permanece dentro do processo. Todos assinam e publica, então é uma discussão muito técnica mesmo, é bom lembrar. Não é uma contrapartida, é obrigação de ele fazer, isso também não dá nenhum acréscimo de construção, nada! Porque é assim, é análise a partir do que está apresentando, se ele entender “não quero executar isso aqui”, ou ele muda a atividade, reduz o impacto, a decisão obviamente é dele, tanto que é um processo apartado. Por isso que acho que é um grande legado, realmente é uma decisão puramente técnica, que no fundo, se a gente parar para pensar o empreendedor não está perdendo, está mitigando alguma coisa em função da obra dele. Vou dar um exemplo, o senhor falou das salas de aula, porque naquele empreendimento dele deu que era para gerar impacto na Secretaria de Educação. Nós até falamos, não há problema nenhum, como é um processo transparente, ele pode, inclusive, quando for vender o empreendimento dizer: ‘aquela escola que estou construindo, aquela UBS, a abertura é nesta rua’ a doação de mudas ou outros tipos de obras é em função da que você está comprando. Ele dá garantia, inclusive, de que quem compra, sei lá, um apartamento, tem uma escola próxima para atender os filhos dele. Então, é esse equilíbrio social que a gente vai gerando ao longo do tempo, o que importante.” **Com a palavra a diretora Eliene:** “Vereador, queria só complementar uma questão que acho importante, ainda que o grupo técnico seja responsável pelo parecer, uma vez que é publicado é aberto para que qualquer pessoa possa questionar. Então na lei do no Plano Diretor, no decreto, que regulamenta o processo do EIV tem o prazo, fica publicado quinze dias e qualquer pessoa pode questionar, inclusive, o representante  
*rap/psa*



# Câmara Municipal de Suzano

*Estado de São Paulo*

12

da comunidade. É um processo que, de fato, tem uma organização da Administração e o Executivo que encaminha, mas é um processo aberto. Se alguém da comunidade ou qualquer cidadão de Suzano achar que o parecer efetuado não está correto ou mesmo o empreendedor quiser questionar: 'olha acho que não está correto o parecer', isso pode ser questionado e a gente vai ter que responder. E, em última instância, temos os processos de instância, o Conselho Municipal do Desenvolvimento Urbano e Rural pode definir no caso de um impasse, por exemplo, entre o empreendedor e o que a Prefeitura está falando. A gente tem previsto essas instâncias de participação. Eu os convido a entrar no site da Prefeitura para ver a quantidade de estudos de impacto que nós avaliamos este ano, por exemplo, e os pareceres estão lá. Acho que é uma coisa rica de observar." **Com a palavra o Vereador Leandro Alves de Faria - PL(Leandrinho):** "Bem dito, Eliane, é rica realmente. O que eu penso do EIV, com a explicação do secretário é isso, e você tira a carga toda do Executivo. Por exemplo, um empreendimento vem, instala lá 100, 200 apartamentos e depois a fatura fica para a Prefeitura, no caso Posto de Saúde, Escola, infraestrutura da rua, tudo isso julga. Então, acaba comprometendo o orçamento da cidade que era para ser feito em melhoria em outros bairros que não estão contemplados por já ser uma situação antiga. Acho justo que haja essa contrapartida para quem quiser se instalar em Suzano. Não é a primeira cidade, foi me atualizado de que Mogi faz muito e faz muito bem. Eu vi algumas situações em que as contrapartidas que eles têm é desde posto de saúde, escolas, estradas, ruas, enfim, acho muito importante, Secretário, e a gente começa a entender a lei. E a divulgação desse tipo de acordo que se faz, posso falar dessa forma, é muito importante a população saber, porque para olhos de fora, que não entendem a lei, podem supor que a Prefeitura esteja fazendo um acordo para se favorecer, quando o acordo é para favorecer exclusivamente a população, o bairro, o município para não ficar uma coisa desordenada. E para amanhã ou depois, os vereadores, o prefeito, consecutivamente os secretários e diretores não levarem a fama de que não planejaram bem o dinheiro público, que não souberam onde gastar, pois estão faltando escolas, postos de saúde. Parabéns, isso é muito bacana! Obrigado." **Com a palavra o Ver. Antonio Rafael Morgado - Professor Toninho Morgado(PDT):** "Boa tarde, Elvis, mais uma vez numa audiência com outra assistente, com a Eliene. Parabéns pela equipe de trabalho, professora Jane! Eu vou declarar aqui um segredo: a Sra. Jane foi minha professora de Física no ensino médio. Elvis, estou inquieto com bastante coisa referente à lei. Essa inquietude já me arrasta há tempo. Não sei se vou esgotar aqui, creio que não, mas vou continuar inquieto. Moro na região de Palmeiras e eu conheço muito bem aquela região grande, que está sofrendo com desmatamento; que está sofrendo com loteamento irregular; parcelamentos sem nenhum tipo de fiscalização. A nova lei vem estabelecer padrões e parâmetros para novos loteamentos. Nós vivemos um caos, na verdade, porque ruas como a Alfredo de Almeida, que tem loteamento que não poderiam ser inferiores a 1.000 metros, eles estão fracionados com lotes de 300, 200, 150, 50, coisa de louco! Aí entrando ali para a região do frigorífico, Chácara Monte Carlo dói o coração do legislador e de qualquer cidadão entrarem ali e verem a forma que está sendo feito aquele loteamento clandestino. E aí o povo vem no gabinete querendo que o vereador arrume algum

*rap/psa*



# Câmara Municipal de Suzano

*Estado de São Paulo*

13

artifício para poder legalizar aquilo que está ilegal e que ele, ingenuamente ou não, comprou o lote, acreditando na boa fé do loteador. E aí, Elvis, estou muito inquieto. Eu estou ansioso pela aprovação da lei e que ela possa trazer parâmetros para acabar com a minha angústia. Porque Estrada dos Cinco Pinheiros, no Alto do Boa Vista, os caras estão ainda fazendo isso e nós não temos como padronizar. O que eu quero perguntar: 1ª) Com a aprovação da lei a Prefeitura terá instrumento legítimo, legal e condições de parar com isso? 2ª) Os loteadores, que ainda continuam fazendo esse tipo de situação nessa região que cito, estão sendo notificados, barrados, não sei se isso lhe compete ou à Polícia Federal, porque as coisas continuam acontecendo, porque vira e mexe chega gente no meu gabinete pedindo apoio para isso? 3ª) Elvis, o morador que quer comprar um terreno lá na Chácara Monte Carlo, ele quer saber se o terreno está regularizado. O cidadão vem ao meu gabinete e pergunta sobre o terreno. Qual é o setor que ele deve procurar? Porque ele vem ao nosso gabinete e a gente faz uma ponte e vocês de forma parceira e competente nos orientam de forma bem feita, mas existe algum caminho legítimo em que o morador poderá ir sem precisar do vereador? Este é o meu sonho, que o cidadão comum tenha autonomia de resolver sem precisar de nós vereadores. Eu estou na ZUC, na ZU9, na ZU8, ZI eu posso até tal coisa, tem regulamentação, existirá isso? São quatro perguntas. Última coisa: há loteamentos assentados, regularizados, aprovados com escritura direitinho. Esses loteamentos estão registrados com 300 metros quadrados, só que a realidade é outra. Cem por cento dos lotes estão vivendo uma realidade de 150 m<sup>2</sup>. Eu vi no artigo da lei que poderá o loteador pedir um desdobro para 150 m<sup>2</sup>. Essa lei vai garantir isso ou vai ter alguma restrição para lotes que já têm escrituras consolidadas? É isso, obrigado.” **RESPOSTA SECRETÁRIO ELVIS:** “Vamos lá, Vereador. Vou falar um pouco e depois se a Eliene quiser complementar para de repente tirar todas as dúvidas. Primeiro, vou falar que a Jane fez um bom trabalho, afinal o senhor é professor, conseguiu passar adiante o bastão, porque a nossa vida não é fácil como professor. Sou professor, a Eliene é professora, sabe quanto a gente sofre neste país. Primeira pergunta tem na verdade vários aspectos que devem ser tratados em relação a estes loteamentos irregulares que temos, principalmente, na região de Palmeiras, que é uma região delicada e ao mesmo tempo é um patrimônio da cidade. São poucas cidades na nossa região metropolitana de São Paulo que tem esse patrimônio ambiental de forma tão presente na vida da nossa cidade. Vereador, sábado a gente conversou, você está aqui no centro na área urbana toda infra e em poucos minutos a gente pode estar em um sítio, numa chácara, então isso é muito interessante para as cidades. Existem cidades aqui que não se tem esse valor, esse patrimônio que temos aqui e precisamos cuidar de alguma forma. Obviamente que a lei aqui estabelece parâmetros, tanto para a área urbana, quanto para a área rural e de mananciais. Logicamente quando se trata das áreas de mananciais deve-se respeitar a legislação estadual. O município não interfere nesse sentido, mas é um conjunto de ações, acho que a lei é uma parte. A fiscalização é uma parte difícil, porque você tem que dar conta do cara que está loteando errado, construindo errado, que abriu a empresa errado. De novo, aquilo que falei pela manhã, que a gente não domina a consciência das pessoas, elas sabem das legislações, que estão fazendo coisa errada e tem que ficar alguém atrás dela para falar que está fazendo errado. O

*rap/psa*



# Câmara Municipal de Suzano

*Estado de São Paulo*

14

Rogério da Van deu a saída aqui, mas acho muito difícil que isso aconteça no Japão, por exemplo, que o cara vai lá faz errado, ciente que está fazendo errado, afinal não deixa de ser um crime. Mas estamos atuando sempre que possível com o pouco aparato que nós temos, com a fiscalização junto a isso, sempre no sentido das identificações a gente tem uma boa parceria com a associação dos arquitetos, de trabalhar em conjunto, ter as denúncias. Quando você fala que uma pessoa vem aqui no seu gabinete, achei que vinha para fazer a denúncia e não para pedir um “jeitinho”. Então, a gente fica um pouco perdido no que fazer realmente, mas o nosso papel, neste caso é passar a legislação para ele, nesse caso, atuando, não tem outra saída. Acho que semana passada e nesta saiu na mídia que nós desmontamos alguns bairros que estavam sendo construídos, mas não temos braço para tudo, infelizmente. É difícil você estar lá todos os dias demolindo, isso causa um transtorno, um impacto grande na mídia que, às vezes, é negativo. Poucos entendem quando está demolindo, porque aquela pessoa está construindo em lugar errado e que é para o bem dela, porque muitos acabam construindo em áreas de risco. Até entendo a situação que passamos no nosso país, mas existe uma legislação que proíbe que faça aquilo. Então é um conjunto de ações que acho que a gente vai ter que trabalhar para que seja efetivo e que trabalhe também com uma cidade mais consciente. Lotear, construir de forma irregular não é bom para ninguém, porque aquele cidadão que comprou uma hora vai perder, pode perder o material como aconteceu no bairro que a gente acabou de demolir. É o nosso papel. Infelizmente a Prefeitura não tem o poder da polícia, esse é outro problema que temos. Por exemplo, vou pegar um caso bem simples, quando a gente tem uma denúncia de uma obra irregular, tem um trâmite a ser seguido por lei. Tenho que primeiro ir lá e notificar o cara, falar: ‘Olha você está construindo errado; você tem três dias para ir lá e me apresentar um projeto. Pare de construir!’ Passam três dias, a gente volta ao local e o cara continua construindo. Vou lá e embargo. Então, tem que parar imediatamente; dou mais um tempo para apresentar um técnico, etc. Passado esse tempo, voltamos, ele continua construindo, vou e multo. Só posso multá-lo só três vezes, depois não posso mais. Isso é um debate, inclusive, que na nova lei estamos colocando em pauta, porque, obviamente, que isso também tem uma relação social. Porque se eu notifico, embargo e multo uma construção no centro, o valor que ele paga pela multa é irrisório em relação ao empreendimento feito no centro. Concorda, Vereador? Agora se notifico, embargo e multo alguém lá no Bairro Miguel Badra, na primeira multa acabei com a vida dele, porque pode ser que não tenha mais recurso para poder pagar, vai parar a obra e tal. A gente está pensando em um equilíbrio neste sentido, porque a gente sofre muito com isso. Ficamos lá, fazemos todos os trâmites e não adianta em nada, porque a gente não tem o poder da polícia. Teria que levar a polícia lá, fechar o estabelecimento do cara e aí isso tem outra esfera de debate. A Secretaria de Meio Ambiente nos ajuda muito nas áreas de mananciais, estão fazendo bastante trabalho junto, inclusive, com a polícia ambiental. Aí sim tem um poder muito mais forte. Porque, às vezes, as ações ambientais são muito mais pesadas, não só em multas, mas em sanções. É um trabalho que tem que ser feito ao longo do tempo, principalmente, com a questão da conscientização. Porque a gente sempre tem essa coisa, o nosso vizinho está construindo errado e a gente fica com receio falar: ‘Oh!

*rap/psa*



# Câmara Municipal de Suzano

*Estado de São Paulo*

15

Você está construindo errado, está prejudicando todo mundo'. Cabe sempre ao Poder Público, sejamos nós, os senhores, que recebem as denúncias, a gente deve estar sempre aberto. A denúncia nos ajuda muito, porque vamos direto ao objeto. Depois se a Eliene quiser complementar a pergunta um. A pergunta dois, trata um pouco disso da questão da regulamentação fundiária dos bairros que já estão lá. Isso já foi estabelecido um pouco no Plano Diretor, no qual, principalmente na região de Palmeiras, o estado já demarcou as subáreas, que fizemos questão de trazer para o Plano Diretor e demarcar as áreas que serão passíveis de regularização. As demais que estão fora não são passíveis de regularização, do ponto de vista do parcelamento. De novo, ela tem uma relação com a Reurb, mas também esbarra no Luops. Se estiver fora das áreas demarcadas e não atender a legislação estadual da parcela mínima, não vai conseguir atender realmente, aí teria que debater isso na Cetesb etc. Só para ter uma ideia, em função do que o senhor questionou sobre a fiscalização se a Prefeitura está atuando etc., só no Gaema, que é o órgão que trata das questões dos problemas ambientais, temos vinte e cinco processos que estamos trabalhando, já abertos. E temos setenta inquéritos civis aqui na Promotoria, todos de loteamento e construção irregulares ou algum tipo de crimes que estão sendo feitos. Precisam ser tratado lá, não adianta deixar solto, quem foi notificado precisa resolver isso com o Gaema ou com o Ministério Público. O senhor me perguntou: Qual é o mecanismo que as pessoas têm para buscar informações? A Secretaria diariamente recebe pessoas perguntando 'olha esse loteamento é regular? Posso comprar esse lote?' A gente sempre indica, estamos sempre abertos a receber e esclarecer para as pessoas. A Eliene, aqui no início, mencionou o nosso sistema de informação municipal o SIM, que é o sistema digital. É um mapa interativo, o qual qualquer pessoa que entra no site da Secretaria ou até da Prefeitura está o sistema SIM. Se pesquisar, sei o que posso e que não posso construir, de uma forma bem simples. E nós vamos avançar sobre essa lógica. Por exemplo, quero colocar lá todos os loteamentos que são aprovados. Então quando ele clicar, se vai comprar um lote no bairro Miguel Badra, clica e fala 'deixa eu ver se essa gleba do Badra é aprovada'. Vai aparecer decreto tal, foi aprovado, tudo, tudo. Se no mapa não tiver a mancha de aprovado significa, automaticamente, que não foi aprovado, então é loteamento irregular. É mais um mecanismo que nós queremos de interlocução com a população. Obviamente que isso precisa de outros apoios. Vou dar como exemplo o Creci (Conselho Regional de Corretores de Imóveis), que tem de ter um profissional responsável para vender aquele lote ou imóvel. É um esforço que a gente faz junto com outras entidades para sempre criar um ciclo, um conjunto de esforços para garantir isso que o senhor está falando. Por fim, o último item aqui, de certa forma fala um pouco do que já comentei que são loteamentos existentes e subáreas. Acho que é isso". **Com a palavra o Ver. Leandro Alves de Faria - PL(Leandrinho):** "Presidente, só para fazer uma observação na fala do secretário. Secretário, da mesma forma que o Creci tem responsabilidade, não seria interessante que a Secretaria de Comunicação da Prefeitura e a Câmara Municipal, que tem hoje o departamento de comunicação, divulgarem, de uma forma mais ampla no site da Prefeitura ou fazer uma campanha, para que as pessoas antes de comprarem um imóvel ou lote vejam, analisem, para evitar problemas futuros, porque a gente ouve rap/psa



# Câmara Municipal de Suzano

*Estado de São Paulo*

16

bastante alguém dizer que comprou uma área sem documentação. Acho que evitaria transtornos para todos nós.” **RESPOSTA DO SECRETÁRIO:** “Concordo, Vereador. Acho que é uma ótima ideia. As campanhas são sempre importantes, principalmente nos bairros. A cidade cresceu, no centro muita gente passa por aqui, quase ninguém precisa sair. Boa Vista é uma cidade já autônoma. O cara saiu de lá para resolver aqui e não fica sabendo o que acontece. Você tem razão, é uma boa ideia, vamos trabalhar nisso. Em função disso, quero lembrar que a Secretaria trabalha os convênios entre entidades. Acho que é outro dado importante nesse sentido. Estamos agora para assinar um convênio junto com a Associação dos Arquitetos, por meio do CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e do CAU – Conselho de Arquitetos e Urbanistas para ampliar a nossa ferramenta de fiscalização, de apoio, de trabalho, etc. Estamos começando um convênio com o CRECI para trabalhar. Porque você vai juntando forças de fazer blitz, de fazer um trabalho de educação. A gente vê trabalho de fiscalização, mas acho que um trabalho de educação tem de vir antes disso. O que o senhor propõe é muito conveniente.” **PERGUNTA DO VEREADOR:** “Só para completar, Presidente, uma pergunta que vai de acordo com as duas novas leis que estão para aprovar, sabemos que após a aprovação tem de haver uma fiscalização. Daqui para frente, sabemos que muitas coisas serão on-line, a fiscalização não dá para ser on-line, tem de ser in loco, há alguma preocupação do Executivo em aumentar o efetivo para fazer a fiscalização? Sabemos que há funcionários concursados que tem de ser readaptados, fazer alguma lei para essas pessoas que trabalham em cargos X começar a ajudar na fiscalização, nessa parte, logicamente, que precisa de ter algum conhecimento técnico, mas não adianta a gente aprovar uma lei, se não tivermos uma fiscalização eficaz. Palmeiras tem uma área difícil de entrar, se não tivermos uma fiscalização, vai continuar irregular do mesmo jeito.” **RESPOSTA DO SECRETÁRIO:** “Isso mesmo, ótima pergunta, Vereador. Qual é a nossa estratégia como Secretaria de Planejamento? Quando a gente começa a informatizar o sistema de aprovação e aí eu consigo ter maior controle. Por exemplo, o cara aprovou um projeto, eu consigo criar alguns alertas de tempo em tempo: olha aquele alerta precisa ser revisto, para saber se o alvará está vigente, se ele pode continuar a construção. Isso nos facilita planejar as estratégias. Isso faz um link com a aprovação em si. Porque, por exemplo, no processo de aprovação, o fiscal vai até o local para primeiro verificar se ele não iniciou a construção, se for construção nova, mas depois ele não tem uma rotina de voltar lá. O processo de informatização também pode gerar esses alertas que, de tempos em tempos, ele tem de passar lá para ver se ele está construindo, conforme o projeto, ainda que seja de responsabilidade do técnico que aprovou o projeto naquele local. Muito bem, junto a isso nós solicitamos lá na Secretaria a ampliação do número de fiscais da cidade. Vai abrir concurso, não sei precisar quando, cabe à Secretaria de Administração, para reforçar o corpo técnico de fiscais. Mas também a ideia é ter um corpo técnico mais inteligente, do ponto de vista da informatização. Com a aprovação on-line eu consigo mandar um fiscal com aparelhos em mãos, que ele consegue ter os dados on-line no local e saber se aquele projeto está aprovado, por exemplo, se a placa do técnico está lá. E essas parcerias com as associações vão ao encontro a isso se o profissional que assinou o projeto está cumprindo com suas  
*rap/psa*





# Câmara Municipal de Suzano

*Estado de São Paulo*

17

responsabilidades. É um conjunto de coisas importantes que a gente está se preparando para ampliar esse tema que é realmente delicado. Obviamente, a fiscalização anda em várias Secretarias. Então, tem a fiscalização de Meio Ambiente, que a gente trabalha em conjunto; tem a fiscalização de Posturas, que faz toda a leitura sobre essa ótica da lei de Posturas. Claro, que a gente trabalha em conjunto. Quando houve esse caso de desmonte do bairro, foi uma ação em conjunto com essas Secretarias, porque sozinho a gente não consegue caminhar muito não.” Não havendo mais perguntas dos senhores vereadores, a Senhora Presidente passa para as perguntas do público presente. **1ª) Pergunta do Sr. Valter Fortunato, do bairro Vila Barros:** “Quais são os trâmites que o projeto de lei passará após a discussão na Câmara?” **RESPOSTA DA SENHORA PRESIDENTE:** “Valter, aqui na Câmara, atualmente, o projeto está em prazo de emenda. Este é o intuito desta Audiência Pública, discutirmos e posteriormente ver se cabe emenda, acrescentar, tirar ou substituir algo nesse projeto. Após o prazo de emenda, passará pelas comissões permanentes para análise do projeto e das emendas, se acaso houver, e depois irá para a votação. Se acaso for rejeitado, o projeto será arquivado; se acaso o projeto for aprovado, a Câmara o encaminhará para o prefeito, que irá sancioná-lo e publicará a lei, que entrará em vigor. **2ª) Pergunta do Sr. Sérgio Reis, do Jardim São José:** “No recuo frontal de dois metros não aumentará em segurança por criar mais pontos cegos, correndo o risco de assaltos?” **RESPOSTA DO SECRETÁRIO ELVIS:** “Como a Eliene explanou no início da nossa apresentação, essa lei, diferentemente do que existe hoje, ela cria, na verdade, a possibilidade de os técnicos tomarem algumas decisões. Em vez de ter uma lei estanque, em que o município define o que o profissional deva fazer, hoje é isso, eu pego o meu lote vejo qual zoneamento estou e dali tenho por obrigatoriedade deixar os recuos e outros instrumentos mínimos exigidos. Isso faz com que o profissional não tenha uma ação muito efetiva, principalmente, para produzir uma arquitetura ou construção que ele defenda. A questão que o Sérgio menciona sobre os dois metros em si é uma decisão do proprietário e do empreendedor, ou da construtora, ou do arquiteto. Porque, na verdade, não há uma obrigatoriedade, mas é uma alternativa. É assim, ele deixa dois metros de frente, e ele pode a partir dos dois metros começar a construir, ou ele deixa cinco metros sem construção onde o alinhamento é da rua. Quem toma decisão agora não é mais a municipalidade é quem está construindo esse projeto. Dá liberdade maior como dá, liberdade para outros índices urbanísticos. A questão dos recuos, por exemplo, hoje é obrigatório deixar recuo em todas as faces. Na nova legislação a gente fala que é obrigatório deixar o recuo, desde que tenham aberturas. Se eu não tiver abertura eu posso encostar no vizinho. Então, quem toma a decisão em projetos é o técnico, não a Prefeitura. A Prefeitura tem de estar ciente dos índices urbanísticos que devem ser controlados, porque é isso que desenha a cidade, mas o que está internamente como decisão de projetos fica na mão do técnico.” Não havendo mais perguntas, a Senhora Presidente agradece a presença dos secretários, dos vereadores e do público presente e, às 15h30, encerra a audiência pública. Comparecem a esta audiência os senhores vereadores: Alceu Matias Cardoso - Alceu Cardoso (Republicanos); Antonio Rafael Morgado - Professor Toninho Morgado (PDT); Edirlei Junio Reis - Professor Edirlei (PSD); Ver<sup>a</sup>. Gerice Rego Lione – PL (Esposa do rap/psa



# Câmara Municipal de Suzano

*Estado de São Paulo*

18

Prefeito da Academia); José Silva de Oliveira – PMDB (Zé Lagoa); Leandro Alves de Faria - PL(Leandrinho); Marcos Antonio dos Santos - Maizena Dunga Vans(PTB); Ver<sup>a</sup>. Neusa dos Santos Oliveira - Neusa do Fadul(PSD) e Rogério Gomes do Nascimento – PRP (Rogério da Van). Acompanhamento da sessão: diretor legislativo, Douglas Francisco Martins da Silva; assistente jurídico, Pedro Vitor Alves de Souza; jornalista, Thaís Aranha; agente administrativo, Rodrigo Yukio Igarashi e a auxiliar administrativo, Pamela da Silva Araújo.

**Plenário FRANCISCO MARQUES FIGUEIRA, em 6 de setembro de 2019**

**VER<sup>a</sup>. Ver<sup>a</sup>. Gerice Rego Lione – PL  
(Esposa do Prefeito da Academia)  
Presidente**

**Ver. Edirlei Junio Reis -  
Professor Edirlei(PSD)  
1º Secretário**

**Ver. José Silva de Oliveira –  
PMDB (Zé Lagoa)  
2º Secretário**