



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 1

ATA DA SÉTIMA AUDIÊNCIA PÚBLICA – DISCUSSÃO DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 10/2019 - REURB

Ata da Sétima Audiência Pública, realizada no Plenário da Câmara Municipal de Suzano, cujo prédio fica situado na Rua dos Três Poderes, 65, Jardim Paulista. Ao sexto dia do mês de setembro de dois mil e dezenove, às dez horas e cinco minutos, deu-se início à Sétima Audiência Pública, do Terceiro Exercício, da Décima Sétima Legislatura, sob a Presidência da Ver.^a Gerice Rego Lione, Esposa do Prefeito da Academia (PL), que em nome de Deus e da Pátria, declarou aberta a sessão e anunciou: “Essa audiência pública tem por objetivo a discussão sobre o Projeto de Lei Complementar nº 10/2019, de autoria do Executivo Municipal, que regulamenta e disciplina as ações, procedimentos e instrumentos urbanísticos para a regularização fundiária sustentável no âmbito do Município de Suzano, e dá outras providências, o REURB. Nomeio uma Comissão composta pelos Vereadores Jaime Siunte, Leandrino e Rogério da Van, para recepcionar os convidados”. Chama o para adentrar ao Plenário o Senhor Elvis José Vieira, Secretário Municipal de Planejamento Urbano e Habitação, E a equipe o Miguel Reis. A Presidente informa que foram convidados o Senhor Prefeito, Rodrigo Kenji de Souza Ashiuchi, o Senhor Elvis José Vieira, Secretário Municipal de Planejamento Urbano e Habitação, E a equipe o Miguel Reis, Roberto Saito, Diretor Presidente da Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Suzano, e o Senhor Wellington da Silva Santos, Presidente da 55ª Subseção da OAB. A presidente agradeceu as presenças e passou a palavra ao secretário municipal para suas considerações iniciais. **Com a palavra o Sr. Elvis José Vieira:** “Muito bom dia a todos e a todas aqui presentes. Gostaria aqui, em nome da nossa Presidente, Vereadora Gerice, agradecer a presença de todos vereadores aqui na nossa audiência pública. Em nome do Doutor Miguel Reis Afonso, Diretor de Habitação da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação, agradecer a presença de todos os funcionários públicos aqui presente nessa plenária. Em breves palavras, gostaria



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 2

de deixar claro que esse governo tem buscado alternativas e caminhos para melhorar a qualidade de vida da cidade de Suzano. Nós sabemos os desafios que nós temos que buscar e atender ao longo do tempo. Desde 2017, a Secretaria de Planejamento Urbano vem trabalhando na possibilidade de melhorar a qualidade de vida das pessoas, em função, também, da busca de novas leis que possam trazer essa qualidade necessária. A REURB é um dos caminhos possíveis para melhorar a qualidade de vida das pessoas que moram em nossa cidade, vereadores. Nós sabemos os desafios que nós enfrentamos, e também sabemos a história da nossa cidade. Sabemos que o nosso povo, ao longo do tempo, precisou de espaços para morar, precisa de espaço para trabalhar, e muitas vezes não tinha a possibilidade de comprar o seu lote de forma digna, de forma necessária, mas que, ao longo do tempo, percebeu que era possível morar nessa cidade, que é possível contribuir para essa cidade. A REURB, que faz uma leitura a partir da Lei Federal, no qual estabelece a necessidade de ter uma Lei Municipal sobre esse aspecto, traz essa possibilidade, das pessoas realmente serem cidadão suzanense, a partir do título de posse das suas áreas. Nós contamos com os senhores para que possamos caminhar juntos nesse projeto. Sabemos dos desafios, mas sabemos também que nosso governo, juntamente com a Câmara Municipal, que vem demonstrando que ao longo desse tempo a compreensão e a necessidade de trabalharmos de mãos dadas. Tendo em vista isso, em 2017, nós aprovamos o plano diretor aqui, a Lei Complementar 312/2017, que é a carta magna que estabelece o crescimento da cidade ao longo de dez anos, e nela estabelecia a necessidade de outras leis que deveriam acomodar dentro do plano diretor. A REURB se assenta sobre essa lei. Naquele momento, nós tivemos total apoio desta Casa de Leis. Isso é muito importante, que cada um que está aqui hoje no plenário entenda essa parceria. A Câmara, junto com a Prefeitura, trabalha de mãos dadas em busca de uma melhoria para nossa cidade. E isso está sendo demonstrado em cada projeto que nós encaminhamos para cá, em cada debate que nós abrimos dentro dessa casa de Lei. A REURB, com certeza, não será diferente. Nós passamos por todo o processo de construção da Lei, fizemos as



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 3

audiências públicas pelo poder público, e chegamos hoje aqui na audiência pública da Câmara Municipal de Suzano. fico muito grato com isso, de poder fazer parte dessa história junto com os senhores, de poder fazer parte da história junto com cada cidadão que está aqui hoje no plenário, que saiu das suas casas nesse dia frio, porque tem interesse de ter uma cidade melhor para todos. Então, todos aqui hoje estão de parabéns, cada pessoa que sai da sua casa, que veio de bater. O nosso governo que tem buscado parcerias, mas principalmente, gostaria de deixar um abraço fraterno a todo vereador que hoje está aqui, para debater, percebendo a importância dessa lei. Estamos aberto para esse debate, trouxemos um material que explica essencialmente essa lei, e que possibilite levar para o próximo passo, que a votação aqui na Casa de Leis. Muito obrigado.” A presidente passou a palavra ao secretário para dar continuidade com a apresentação. A apresentação foi feita no Data Show do plenário da Câmara Municipal de Suzano. **Secretário Elvis:** “Nós trouxemos uma apresentação de forma muito sucinta de como se estrutura a lei de regularização fundiária sustentável. O Doutor Miguel Reis Afonso, que é o diretor de habitação, que coordenou todo esse trabalho junto com a equipe de habitação, em parceria com o Conselho de Habitação de Suzano, irá explanar de uma forma muito sucinta a proposta, para que possamos fazer um debate mais rico e que possamos entender melhor a lei”. **Dr. Miguel Reis:** “Bom dia senhora Presidente, queria cumprimentá-la e, em seu nome, cumprimentar os demais vereadores aqui presentes que estão acompanhando essa audiência. Eu queria também fazer um agradecimento pessoal para o apoio que a Câmara vem dando às ações da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação. No sábado nós tivemos aqui uma reunião com os beneficiários do programa Minha Casa Minha Vida, que vão ser direcionados ao empreendimento Nova América. A gente sabe que fazer reunião com muita gente, passou por aqui cerca de 400 pessoas no sábado, e aí fazer reunião em alguns locais é muito difícil. Para a prefeitura que tem muitas atividades, e quanto mais locais tiver melhor para poder fazer com essa quantidade de gente, a Câmara tem sido uma parceira muito importante. Agradecer a senhora, agradecer os demais vereadores que nos apoiam nessas



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 4

iniciativas, porque a gente sempre precisa de um apoio global. Eu queria agradecer também a presença dos companheiros, moradores do bairro Cinco Pinheiros, da Estância Americana e da Vila Rica estão aqui presentes, e que, de alguma forma, estamos nos relacionando, com a secretaria, com a diretoria, no sentido de viabilizar as ações já de regularização fundiária, porque é necessário, que um dos princípios do projeto de lei é a participação popular. Então, sem a participação popular nós não realizamos regularização e nenhuma ação da secretaria, da diretoria. Ela é fundamental. Desde quando nós construímos o plano de regularização fundiária em 2008, nós já aventávamos nessa possibilidade. Nós vamos iniciar o processo de regularização, tendo como base a organização do povo. Então o povo nos ajuda. Lógico que cada bairro tem uma situação diferenciada, e a gente vai tentar consolidar isso. Queria agradecer a presença do secretário Said que está presente, eu vi a Jane, da Associação dos Arquitetos, que tem ajudado, colaborado bastante quando estava na prefeitura, e os funcionários da secretaria que estão aqui presentes, participando desse evento. Eu vou fazer uma apresentação sucinta, senhora presidente, não mais que três horas. Como o secretário colocou, o projeto que está sendo submetido à apreciação dos senhores vereadores, ele faz parte de um conjunto de normas que capacitam a prefeitura a desenvolver ações de forma mais adequada. Sabemos que o Município de Suzano tem uma característica muito peculiar. 70% dele está protegido por Leis Estaduais de Mananciais e outros 10% em Área de APP, Área de Proteção Permanente. Então, isso faz com que a gente tenha que ter uma característica diferenciada no trato das questões das regularizações. Não é simples, porque hoje temos que percorrer uma série de órgãos públicos para poder obter uma autorização ambiental. Agora de manhã, antes de vir para cá, eu estava conversando com a representante da empresa que está construindo 600 unidades do Minha Casa Minha Vida faixa 1, que demorou um ano e meio para obter uma certidão da CETESB. E quando saiu a certidão, saiu que o município onde está o conjunto era Amparo não era Suzano. Ou seja, é inacreditável uma coisa dessa. A demora nos órgãos públicos, fazem com que as pessoas fiquem desiludidas. Então trazer para cá o licenciamento Municipal



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 5

dessas ações, regulamentar isso no município, que já foi feito uma lei específica, fazer com que o plano diretor fosse construído de uma forma democrática e ampla pela população, e agora, trazendo esses instrumentos da lei de regularização fundiária, faz com que nós tenhamos instrumentos para poder viabilizar as coisas. É lógico que precisa, além dos instrumentos legais, precisa de dinheiro também, precisa de recursos humanos, ou seja, a gente precisa ter um arcabouço, ou seja, precisa ter uma série de leis que possam viabilizar a gente, porque senão a gente não consegue ir para frente.” Presidente: “Gostaria de convidar para também fazer parte da mesa senhora Jane Gama, Vice-Presidente da Associação de Arquitetos, Engenheiros e Agrônomos de Suzano. Também gostaria de agradecer a presença do Said Rafal, Secretário de Governo e os vereadores também que estão presentes, que é o Rogério da Van, Leandrinho, Jaime Siunte, Zaqueu Rangel, Professor Toninho Morgado que estava presente aqui também. Muito Obrigado a todos”. Dr Miguel Reis: “Então, o prefeito nomeou uma comissão no começo do ano, para que a gente pudesse discutir internamente qual seria a melhor maneira de construir essa lei, porque essa lei é uma lei complexa, ela não é uma lei simples. É uma lei que depende de vários órgãos municipais para poder ser viabilizada. Então contou com a participação da Unidade Planejamento Estratégico, que é o Gabinete do Prefeito, com a Secretaria Manutenção e Serviços Urbanos, de Assuntos Jurídicos, de Meio Ambiente, e a nossa Secretaria de Planejamento Urbano”.

AUDIÊNCIA PÚBLICA
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº
010/2019
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
SUSTENTÁVEL

6 DE SETEMBRO DE 2019
CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 6

O QUE É E PARA QUEM REGULARIZAR!

- . Câmara Temática de Habitação do Conselho Metropolitano da RMSP
- . TOTAL FAVELAS (Região Metropolitana) 3.605
- . TOTAL DE LOTEAMENTOS (Região Metropolitana) 4.049
- . Ø 2.532 Interesse social
- . Ø 944 Interesse específico
- . Ø 573 Sem informação sobre modalidade de regularização



Dr. Miguel Reis: “Então, rapidamente, só para situar, porque a gente precisa regularizar, o que é a regularização. Até o ano passado, a Câmara de Desenvolvimento Metropolitano se reunia e tinha uma câmara específica de habitação, e foi feito um trabalho muito importante, que a gente contribuiu muito com esse trabalho, no sentido de buscar complementar algumas informações para poder ter um diagnóstico da região metropolitana de São Paulo, onde a gente pudesse criar mecanismos de intervenção, buscar recursos estaduais, basicamente, para poder enfrentar essa questão. Então, foi detectado 3605 favelas na região metropolitana, ainda são dados parciais. Do total de loteamentos, 4049 loteamentos. Desses, dois mil quinhentos é de interesse social, 944 de interesse específico e 573 sem informação, tudo isso irregular. Ou seja, é uma grande quantidade de áreas irregulares no Estado de São Paulo, ou seja, não é um privilégio de qualquer município de ter área irregular”.



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 7

PROGRAMA CIDADE LEGAL

.Plano de Regularização Fundiária Sustentável – 2008

.Identificação de todos os núcleos com algum tipo de irregularidade

.Assinatura do Convênio com o Programa Cidade Legal – 2010

.Apontamento de 72 núcleos

.Termo de aditamento –

- . **Consórcio Vida Melhor – Março/2019**
- . Procedimentos do Ministério Público
- . **35 núcleos – regularização e área de risco**



Dr. Miguel Reis: “A Prefeitura, desde 2009, ela fez um convênio com o programa Cidade Legal. O Programa Cidade Legal é um programa vinculada ao CDHU, no Estado de São Paulo, que libera recursos financeiros e contratação de empresas para realizar trabalhos de topografia, cadastro de moradores, licenças ambientais, e esse negócio todo. Isso tudo vinculava, na legislação anterior, a expedição de uma declaração de conformidade. Essa declaração de conformidade, junto com a planta aprovada, levava no cartório. É lógico que eu estou falando de um programa que atende 350 municípios no Estado de São Paulo, dos 465. Ou seja, é uma gama de trabalho muito grande, é um conjunto de municípios com sua problemática, porque as regiões metropolitanas do estado têm esses conflitos, e ela não tem recurso suficiente. Então os recursos são a conta-gotas. Nós conseguimos firmar esse convênio e apontamos, na época, 72 núcleos, que em 2010, quando foi firmado convênio, nós tínhamos um plano de regularização fundiária que apontou esses 72 núcleos para o Cidade Legal como sendo passíveis de algum tipo de regularização. Isso no município de Suzano. Fora esses 72 núcleos, que são loteamentos, ocupações já existem a alguns anos, nós temos no município 35 núcleos que tem Inquéritos Cíveis junto ao Ministério Público para que o Ministério Público pretenda a sua regularização, ou seja, são núcleos existentes já, e o Ministério Público está acompanhando



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 8

isso. Ou seja, tudo pode indicar que no futuro possa ter uma Ação Civil Pública de apenar o prefeito, apenar a secretaria, enfim”.

PROGRAMA CIDADE LEGAL NÚCLEOS DE REGULARIZAÇÃO EM ANDAMENTO

.Processos em desenvolvimento

Local	Lotes
Vila Monte Sion	27

Entregue 18 títulos de propriedade

.Consórcio Vida Melhor

Local	Lotes
Vila Barros	250
Jd. Belém (Centro)	200
Vila Fátima	600



Dr. Miguel Reis: “Nesse núcleo em andamento, hoje, como é que está a situação? Nós conseguimos, depois de muita luta, e eu quero prestar uma homenagem Doutora Jane aqui, que nos últimos anos, no governo anterior, ela se dedicou muito a dar continuidade a um processo da Vila Monte Sion, que é um núcleo pequeno. São 27 lotes e que dos 27, na segunda-feira vamos entregar 18 títulos de legitimação fundiária, ou seja, a primeira vez que no município vai estar sendo aplicado a Lei Federal de 2017 no novo instrumento, ou seja, a pessoa não precisou pagar a escritura, não precisou pagar registro, o primeiro registro de graça. É um avanço muito grande na articulação e na execução de um programa de regularização. E nós conseguimos no Monte Sion que foi feito um trabalho, que ela teve que percorrer. Quando nós chegamos aqui, em 2017, nos identificamos isso, que o processo estava parado na Cidade Legal a muitos anos, por uma série de dificuldades, e conseguimos vencer várias etapas e dois anos depois, a gente consegue entregar o título na segunda-feira, o prefeito vai estar aqui no Cine Teatro aqui para entregar 18 títulos das 27 pessoas que existem lá no bairro. Nós temos aqui também em andamento, lá no Consórcio Vida Melhor, como eu falei tem recursos limitados, recursos que tem que ser



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 9

direcionado, então foi feita uma reunião com o CONDEMAT, a direção estabeleceu que de todos os 72, nós vamos desenvolver ações da Vila Barros, Jardim Belém (Centro) e na Vila Fátima. A Vila Fátima já é um loteamento que já está a bastante tempo, já tem até demarcação registrado em cartório, os outros dois já tem um levantamento feito, é só uma questão de atualização, ou seja, nós estamos bem avançados esses três aqui. A gente acredita que no primeiro semestre do ano que vem, a gente consegue resolver essas três questões, se tudo der certo. Isso, já está em andamento a partir dos recursos obtidos pelo Cidade Legal. O que nós temos feito na secretaria mesmo sem a legislação, como é que a gente tem feito o comportamento, para os vereadores saberem, a presidente e os demais aqui, nós temos conversado muito com as associações de moradores, reunido com as pessoas, fazendo reunião nos bairros, para que as pessoas se comprometam também, pois a prefeitura hoje não tem recursos, objetivos, para poder fazer um levantamento planialtimétrico cadastral. E as pessoas aqui, pelo menos nesses bairros que estão aqui, eles têm desenvolvido isso, tem-se cotizado, feito aquela famosa vaquinha, e tem contratado o serviço. O serviço já está pronto no caso da Estância Americana está começando agora, mas no caso do Cinco Pinheiros já está pronto o trabalho, ou seja, aguardando a lei ser aprovada para que a gente possa ter um instrumental de mais agilidade para poder obter, porque depois de feito o levantamento planialtimétrico cadastral, vai haver a necessidade de fazer o plano de loteamento para fazer a expedição das licenças, que é decorrência da Lei, e depois do cadastro de moradores. Isso tudo vai ser feito na prefeitura junto com as associações, como eu falei, a gente tem essas limitações de orçamento”.



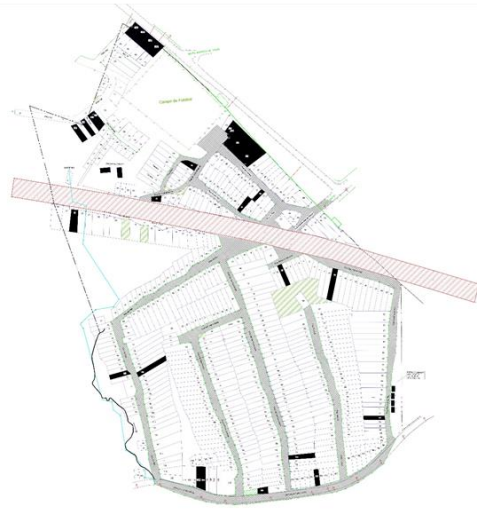
Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 10

SITUAÇÃO EM SUZANO – JD. NS^a DO GUADALUPE



Área ocupada

Jd. Ns^a Senhora do Guadalupe -
Suzano/SP



Dr. Miguel Reis: “Essa área do Nossa Senhora de Guadalupe é um exemplo muito interessante. No início de 2017, cerca de 500 famílias tinham ordem de despejo, ordem de reintegração de posse de uma área particular, lá na região do Gardênia. Nós fomos lá, negociamos no fórum, negociamos com os advogados da empresa e conseguimos construir um acordo em que as pessoas estão pagando para o proprietário. É uma ocupação. 500 unidades naquela oportunidade. Aí, como é que iam pagar? As pessoas, não sei se vai dar para ver por causa da luminosidade, mas aqui as pessoas construíram planialtimétrico cadastral. Então, esse trabalho já está pronto também. Aprovada a Lei, a gente consegue viabilizar o encaminhamento, mesmo ainda não concluído o pagamento das parcelas da propriedade, as pessoas vão conseguir regularizar isso, porque já está pronto o planialtimétrico cadastral”.



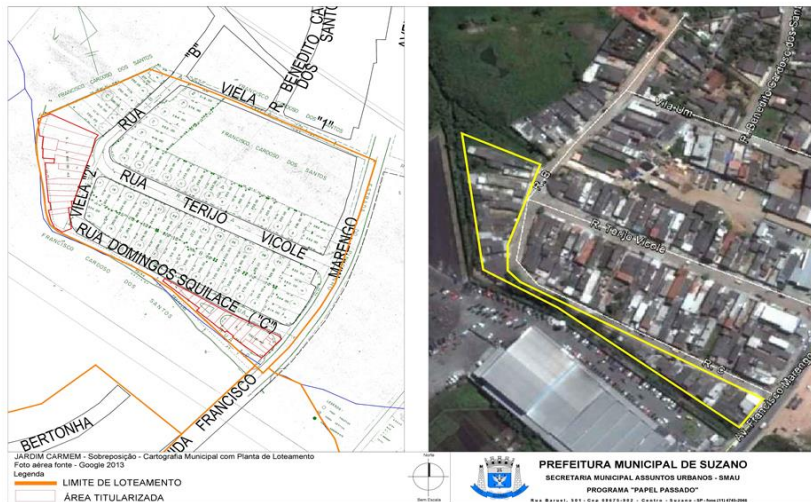
Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 11

SITUAÇÃO EM SUZANO – JD. CARMEN



Área com
título de posse
concedido em
2010,

proposta RF

Jd. Carmen-
Suzano/SP

Imagem: Planta de
Loteamento

sobreposta em foto
área google 2013

Dr. Miguel Reis: “Todos nós sabemos, vereadores principalmente que anda nos bairros, que no governo 2005 até 2012, do ex-Prefeito Marcelo Cândido, a secretaria, na oportunidade, fez um trabalho muito intenso de concessão de títulos de posse para as pessoas que ocupavam áreas públicas. Qual que é o passo seguinte? O passo seguinte era registrar a área e depois dá o título definitivo para as famílias. O Jardim Carmem é um exemplo desse, que a gente tem interesse de fazer isso também nessas áreas públicas que, foi concedido o título de propriedade. Isso nós estamos fazendo aqui”.



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 12

SITUAÇÃO EM SUZANO – VILA FÁTIMA / PQ. BUENOS AIRES



Área de expansão da
Represa de Taiapuêba
(DAEE).

Vila Fátima / Pq. Buenos Aires -
Suzano/SP

Imagem: Foto aérea google 2019.



Dr. Miguel Reis: “Essa daqui, é um caso clássico de irresponsabilidade administrativa, que é a área do Jardim Buenos Aires e Vila Fátima, que tem uma área do DAEE que está ocupada, mais de 30 anos. O DAEE desapropriou essa área para poder fazer a ampliação do Taiapuêba, não usou a área, e a área está desocupada e as pessoas ocuparam a área, e hoje o DAEE não regulariza essa área. No máximo, eles querem dar o título de permissão de uso, que eu acho conveniente. Então nós vamos investir nessa área também, que é um exemplo de uma área do Estado que a gente pode fazer uma intervenção urbanística, e fazer também a regularização da área aqui. Tudo isso nós estamos acompanhando”.



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 13

Na regularização fundiária plena, a regularização jurídica, cujo produto é um título apto para o registro imobiliário, deve ser articulada à regularização urbanística e ambiental, com participação da população interessada e controle social.

O processo de regularização deve buscar soluções para a provisão de infraestrutura, a produção habitacional, a implantação de serviços e equipamentos públicos, bem como propiciar a compatibilização do direito à moradia com a recuperação de áreas ambientalmente degradadas, conforme as características do assentamento irregular.

(Ministério das Cidades, Brasil, 2013).



Dr. Miguel Reis: “O que que é a regularização que nós pretendemos? a regularização não é somente dar um documento para pessoa. A pessoa não vai receber só o documento. A gente pretende, além do documento, garantir condições de habitabilidade, garantir uma moradia que tenha certeza jurídica através do título, que tenha uma regularização urbanística e ambiental, traduzido no respeito às normas ambientais e nas obras a serem executadas de urbanização, e com controle social, ou seja, com a relação que nós estamos fazendo, e fazer com que as pessoas participem de todo o processo. Esse é o princípio, ou seja, não é simplesmente o processo ficar tramitando de mesa para mesa na prefeitura, mas é a população participando e, dentro dos critérios estabelecidos preliminarmente, nós podemos fazer com que a população entenda esse procedimento, dentro do respeito às normas ambientais e urbanísticas existentes”.



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 14

MINUTA DA LEI

.Capítulo I – Disposições Gerais

.Seção I – Das Definições

.Seção II – Das Diretrizes da Regularização Fundiária

.Seção III - Da Competência para Promover a Regularização

.Fundiária Sustentável

.Capítulo II – Do Processo Administrativo

.Seção I – Da Compensação Urbanística e Ambiental

.Seção II – Da Certidão da Regularização Fundiária

.Capítulo III – Da Regularização Fundiária em Áreas Públicas Municipais

.Capítulo IV – Da Câmara de Mediação de Conflitos

.Capítulo V – Da Arrecadação de Imóveis Abandonados

.Capítulo VI – Das Disposições Finais e Transitórias.



Dr. Miguel Reis: “Bom, em suma, concluindo rapidamente, esse é o resumo da lei. Nós estamos falando em seis Capítulos. E, rapidamente, o que é importante da lei? É lógico que a gente tinha que recepcionar a Lei Federal, dentro das normas jurídicas locais, para que a gente pudesse ter essa instrumentalização. Mas o que chama atenção, o que eu vou chamar atenção aqui, é da questão das diretrizes para regularização fundiária. O que nós não vamos regularizar. Isso está colocado logo no início da Lei, ou seja, nós não vamos regularizar áreas de risco, áreas que tem inundação, áreas de costa, áreas onde a característica da habitação promova algum tipo de risco para a população. Isso não vai ser regularizado, locais onde exista material nocivo à saúde. Às vezes, a pessoa faz um empreendimento, ocupa um determinado local, e a área já teve um desmanche, ou sucata, ou aterro. Isso daí não é possível ser regularizado. Nós não vamos regularizar áreas insalubres, ou seja, que nós estamos muito atentos a esse tipo de coisa. A competência para promover a regularização, a nova lei garantiu que as associações de moradores, os moradores possam vir a fazer essa regularização, além dos proprietários evidentemente, no caso de REURB não de interesse social, no caso a REURB de interesse específico, um outro padrão de construção, mas garante que Associação de Moradores possa vir a fazer. Então, é um ponto a mais que a gente garantiu aqui na Lei. Nós vamos



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 15

garantir também a questão da compensação ambiental e urbanística. Para que a gente possa, nos casos regularização em específico, nós possamos garantir as compensações ambientais. No caso, eu estou falando de duas áreas presentes aqui, tanto a Estância Americana quanto o Cinco Pinheiros, por exemplo, são as que estão em região de Mananciais. Então a gente vai construir o entendimento, que já existe entendimento do Governo do Estado, de que o licenciamento Ambiental de regularização fundiária é um licenciamento de baixo Impacto, então é possível a prefeitura licenciar. Então a gente vai ter que fazer uma discussão com a população, uma forma de regularizar ambientalmente o empreendimento, sem agredir o ambiente natural. Então, para isso a gente vai ter que criar mecanismos onde a gente possa fazer a compensação no caso de REURB de interesse específico e de interesse social também, garantir que haja um tipo de compensação. Isso vai ser uma discussão que vai ter que ser feito futuramente. Nós vamos, à parte, depois de tudo isso, a gente emite a certidão de regularização fundiária. Essa certidão é o documento que é encaminhado para o cartório, com o levantamento planialtimétrico, o plano urbanístico, ou seja, o de loteamento em si, o de quadra e lote, e o cadastro de moradores. Esses 3 ou 4 documentos são levados ao cartório, e o cartório é obrigado a registrar e emitir a matrícula para cada morador, para cada núcleo familiar, garantindo dentro do princípio da legitimação fundiária. Na Legislação fundiária, o primeiro registro é de graça, ou seja, a pessoa não vai pagar absolutamente nada, no caso aqui, é lógico que as pessoas fazendo, se cotizando para poder pagar o levantamento planialtimétrico cadastral vai ter esse custo, mais os custos de cartório não existiram, nem de escritura. Nós também aqui, criamos um capítulo da regularização fundiária em áreas públicas municipais, que é aquele trabalho que foi feito de garantir a posse, ou seja, nós criamos mecanismos para regularizar essas áreas também. Nós criamos uma câmara de mediação de conflitos, que isso é extremamente importante, porque desde 2017, quando nós chegamos aqui, nós tínhamos uns 2.000 apartamentos ocupados. Os vereadores acompanharam, muitos vereadores acompanharam o drama que era nós garantirmos os direitos daquelas pessoas que ocupavam os apartamentos



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 16

regularmente, para que elas não pudessem sofrer qualquer tipo de violência na sua retirada, mas também garantir o direito das pessoas que regularmente estavam cadastradas. Porque é um conflito isso. Eu tenho direito que eu sou cadastrado desde 2009, e outra pessoa ocupou, mas aquela pessoa também não pode ser retirada de seu apartamento de forma violenta. Então a gente tem que criar esse mecanismo. E essa política de regulação de conflitos, de mediação de conflitos, se mostrou extremamente satisfatória, no caso, por exemplo, do Nossa Senhora do Guadalupe, que não conseguimos evitar uma ação de retirada de 500 famílias, que foi importante. A gente acredita que esse trabalho, ele deve continuar, Ele deve estar sendo regulamentado para que a gente possa ter uma continuidade futura. Vamos trabalhar também a questão da arrecadação dos imóveis abandonados, que é o que é um instrumento que está garantido no Plano Diretor, e aí nós viemos a regulamentar nessa lei, ou seja, aqueles de imóveis que há mais de 5 anos não pagam IPTU, que o dono já demonstrou que não tem interesse de tomar conta da área, traz para prefeitura, que a prefeitura vai desenvolver uma política habitacional, ou vai usar para construir um equipamento público. Nós temos que identificar esses imóveis e fazer o que a gente chama de Garantia da Função Social da Propriedade, ou seja, que esse imóvel não seja abandonado e ele seja garantido para que as pessoas possam usar dele de outra forma. A gente pretende com essa legislação, já concluindo, que a gente possa dar um passo à frente na regularização. Essa Lei Federal que foi criada, foi votada uma Medida Provisória e depois foi convertido numa Lei em 2017, ela tem vários problemas. O grande problema é entrega de terrenos para especuladores imobiliários, que é regulamentar o grilo, principalmente nas áreas Rurais. O conflito fundiário ele não é resolvido com essa lei. Os posseiros, os grileiros eles vão continuar se prevalecendo em função das populações mais oprimidas o campo. Mas ela trouxe, na região urbana, e instrumentos interessantes como a legitimação fundiária, que favorece muito as ocupações de longa data, e nós procuramos trazer para cá, para vocês terem uma ideia, temos três ações questionando a constitucionalidade dela no Supremo Tribunal Federal. Então nós tínhamos que



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 17

fazer uma legislação que pudesse garantir para o prefeito, uma certa tranquilidade na hora de poder fazer o certificado, conceder o título, dar a titulação, para que ele houvesse garantia jurídica e de que não tivesse problema futuro e que não fosse anulado posteriormente. Vamos lembrar aqui, só para concluir, que a Vila Fátima foi regularizada nos anos 80, e o Governo do Estado cancelou porque a Vila Fátima foi regularizada irregularmente dentro da prefeitura. E até hoje, quase 40 anos depois, as pessoas ainda têm problemas de titulação lá. Não podemos admitir que isso aconteça. Então essa legislação vem trazer para a legislação do município, instrumentos que possam garantir a estabilidade das relações, independentemente de ela ser revogada ou não. Ela é fundada essencialmente no Estatuto da Cidade, que foi editado em 2001, e garante dentre outros princípios, a função social da cidade, a função social da propriedade, e a garantia dos direitos ao cidadão. Então senhores Vereadores, Senhora Presidente, agradeço muito a oportunidade, e vamos ver, estamos aberto a discussão, e vamos ver o quanto antes apoiar, aprovar, para que a gente possa já iniciar os procedimentos necessários. Obrigado”. **Com a palavra, a senhora Jane Gama:** “Bom dia. É um prazer estar aqui. Eu sou funcionária pública aposentada e durante todo nosso trajeto na prefeitura, a vontade era de regularizar alguma coisa e não conseguia, não havia mecanismo, não havia cooperação, não havia dinheiro não havia um monte de coisa que todo mundo sabe que acontece. Então a gente vendo o esforço agora da prefeitura, em editar uma lei onde haja o mecanismo onde a população que hoje mora e não tem a documentação, que todo mundo sabe que é importante para nós, estarmos documentados, e falar esse chão é meu, isso é coisa que a gente nasce já querendo isso. Fico muito feliz de que a lei vindo, mesmo que ela tem alguns probleminhas, eles vão ser solucionados no decorrer do tempo, mas uma coisa que é muito importante que quem está aqui, que está em áreas que não são regularizadas, que vocês participem. Então nós temos o caso que Doutor Miguel citou do Monte Sion, que foi um serviço mais burocrático da prefeitura do que realmente um serviço in loco, porque o Monte Sion se cotizou, toda a população que estava nessa área que não era registrada trabalhou para isso, esteve



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 18

sempre presente junto à prefeitura, junto a diretoria de habitação, e a gente só fez um trabalho mesmo de leva-e-traz, busca, arruma isso, arrumar aquilo, mas a população ali do lado da gente. Então acho que isso é importante. A gente só esperar da prefeitura muitas vezes a Prefeitura não consegue nos atender, mas se a gente estiver junto, o nosso núcleo se forma, como tem lá o Panorama, que o Doutor Miguel dá um outro nome agora, o núcleo está ali trabalhando, se cotizou, está pagando o levantamento topográfico que é caro, e através disso, a prefeitura consegue chegar aos mecanismos de levar aqueles imóveis à Registro, e melhor ainda, a gente não tem que pagar o registro, porque o registro todo mundo sabe que uma escritura e um registro sai por volta de R\$ 2.000,00 a R\$ 4.000,00. Então esse valor a Prefeitura, o Cidade Legal, ele está assumindo, o cartório está assumindo, por ser uma regularização, não é um loteamento, onde eu estou, comprei, paguei e vou lá registrar. Então é muito bacana isso, eu parableno vocês todos, parabéns Doutor Miguel que sempre teve a frente desse trabalho, desde que eu conheço Doutor Miguel. O Elvis, que é o chefe da pasta, e os Vereadores que com certeza vão entender que é uma necessidade da população. Muito Obrigada”. A Senhora Presidente passou a palavra aos Senhores Vereadores para seus questionamentos e após, leu os questionamentos do público presente. **Com a palavra, o Ver. Jaime Siunte (PTB):** “Bom dia a todos. Eu queria saber o seguinte: quantas áreas existem hoje a serem regularizadas no total, na cidade inteira”. **Resposta – Dr. Miguel Reis:** “Obrigado pela pergunta. Então o plano de regularização foi feito em 2008, apontou 72 núcleos a serem regularizados. Como coloquei aqui, existem mais 35 áreas que estão sobre a ótica do Ministério Público para poder fazer regularização. Essas, essencialmente, são áreas de risco, área de risco geotécnico, de inundação, que de alguma forma nós vamos fazer regularização. Esse o número que estamos trabalhando”. **Secretário Elvis:** “Outro dado que talvez seja relevante, em 2018, nós assinamos um contrato com FEHIDRO do DAEE, para elaborar o plano de macrodrenagem e nós, em função desse plano, nós fizemos todo um recadastramento aéreo, uma foto aérea dessas áreas que são as áreas vulneráveis que estão relacionados à questão de, por exemplo, de



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 19

enchentes, que a gente tem um vereador que representa a região do Badra, área de Palmeiras. Então com esse levantamento, é passo importante para a gente caminhar em função da regularização fundiária onde for possível, e onde não for possível, justamente para atualizar a quantidade de família que precisa remover essas áreas de risco. Então é um trabalho em conjunto. Você tem a questão da regularização em si, onde vai ser possível regularizar, atualizar todos os sistemas, e o cadastro já aponta, de forma técnica, em função dos dados geológicos e geográficos, as áreas que são necessárias remoção, seja ele por enchente ou escorregamento no caso. Para nós é muito importante esse contrato. Ele é um contrato que estava paralisado o processo no FEHIDRO a quase dois anos, começou em 2016 essa solicitação da Prefeitura, e nós tomamos o cuidado para conseguir garantir esse contrato, por que traz informações muito ricas, no sentido para nós do planejamento, de pensar as áreas irregulares, as áreas que precisam ser removidas, as famílias precisam ser removidas, garantir um primeiro material que possa ir para a regularização fundiária, mas também garantir um plano de drenagem efetivo, porque a gente sabe a dificuldade que a gente sente todo começo de ano, com os problemas das águas”. **Com a Palavra o Ver. Antonio Rafael Morgado – Toninho Morgado (PDT):** Bom dia, eu quero parabenizar o prefeito, Rodrigo Ashiuchi pela iniciativa. Só uma informação, me parece que em 2008, começou esse trâmite, isso significa que começou então no governo de Marcelo Cândido. Só uma informação, então, significa que nesse último governo que passou, o processo provavelmente ficou parado, Sem interesse político ou social de ser reassumido, e ele volta então, agora, no prefeito Rodrigo Ashiuchi a ser reassumido. Primeira pergunta é essa. A segunda eu queria parabenizar aqui, os moradores do bairro Estância Americana aqui presente, queria parabenizar também os moradores do bairro Cinco Pinheiros que vieram lá do longínquo do fim de Suzano para cá, e outros bairros também, em particular, o bairro Buenos Aires que tem representantes aqui também, e os demais bairros. Esses bairros que estão tocando de forma autônoma, sob orientação, é claro, da sua pasta, eles também entrarão no bojo deste processo, desse projeto que está tramitando



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 20

na casa? Essa é a segunda pergunta, porque tem alguns bairros, como os bairros Cinco Pinheiros, Estância Americana, nós estamos junto com sua pasta, junto com o Doutor Miguel organizando reuniões, elaborando, estruturando, orientando a comunidade, eles entrarão, então, nesse processo essa é a segunda pergunta. A terceira pergunta, o Miguel falou que é uma adequação à Lei Federal. Talvez eu não tenha percebido, entendido, eu só queria saber um pouquinho mais qual que é essa Lei Federal, se é o Estatuto das Cidades ou o que que é, eu não entendi bem, porque ela deixou algumas brechas e agora essa lei vem regulamentar. Mais uma vez parabênzo o Senhor Elvis e a sua excelente secretaria pelo serviço prestado aqui, as diretorias e os técnicos da cidade”. **Resposta – Dr. Miguel Reis:** “Obrigado pela pergunta. Os critérios que foram estabelecidos para você iniciar os processos, não temos outro o critério. O Critério é daquele do plano de 2008. No Plano de 2008, nós temos como critério a organização da população e a infraestrutura implantada, que é mais fácil você fazer a regularização em um lugar onde tem a infraestrutura implantada do que ter que implantar, para depois regularizar, porquê pelas normas, você teria que fazer a regularização fundiária, urbanística e ambiental. Se a urbanística já está resolvida, vamos pegar, por exemplo, o seu bairro lá, o Vila Fátima, o senhor pode até falar que tem que fazer muita coisa lá, mas lá já é um bairro estruturado. Então é natural que ele seja um bairro que insistimos muito na Cidade Legal, porque a Cidade Legal pudesse contratar o serviço, e executar o serviço de planialtimétrico cadastral, porque já tem a infraestrutura implantada e lá tem uma organização. Nós fomos fazer uma reunião lá outro dia, num domingo de manhã tinha 200 pessoas na escola, ou seja, é um pessoal organizado. Então são critérios de a gente usa. No caso da Estância Americana, Cinco Pinheiros e Vila Rica, toda vez que a gente vai lá tem muita gente, então está bem organizado. Pode ser infraestrutura não tenha chegado, mas está chegando. No caso da Estância Americana, está sendo realizado a infraestrutura lá. Ou seja, a gente usa esses critérios com tal. Nós também temos outro no Badra, tem uma quadra lá que está sendo regularizado também. É uma quadra pequena, são 20 lotes, que também já fizeram o planialtimétrico cadastrar. Esses



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 21

bairros que demonstram uma organização, e que demonstra que tem infraestrutura instalada, é mais fácil de você regularizar, porque um dos documentos que precisa se encaminhar também, no caso, porque que a Secretaria de Obras participa disso, porque no caso da regularização de interesse social, a responsabilidade pelas obras da prefeitura. Então se não tiver, a Secretaria de Obras vai ter que fazer um cronograma, apontando quando vai fazer aquelas obras. Então você imagina só, o secretário deve ficar meio bravo se eu pegar um bairro que não tem nenhuma infraestrutura e vou começar a fazer, e ele vai ele fala que está jogando um pepino na minha mão, porque para dar o documento da pessoa, eu preciso fazer a obra ali. Então eu tenho que fazer, apontar no programa, isso vai ser registrado em cartório. Então esses são os critérios, por falta de outros, a gente usa do plano de 2008. A adequação da Lei Federal que eu falei, o Governo Temer, em 26 de dezembro, ou seja, um presente Natal, editou uma Medida Provisória modificando por completo a questão da regularização fundiária Rural e Urbana. Essa Medida Provisória sofreu uma série de críticas e durante 6 meses, o Brasil inteiro ficou discutindo essa legislação. Ela foi muito modificada da proposta original. Houve uma participação intensa dos organismos, o EAB participou, o sindicato dos Arquitetos participou, o Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico participou, o governo participou, todo mundo que tem interesse nessa área, e construiu a lei atual, que ela tem problemas também. Ela tem problemas de ordem política, de política fundiária, mas na questão Urbana ela nos ajuda. Vou citar apenas um exemplo para o senhor entender. Na Lei Federal fala o seguinte: se eu for regularizar uma área pública, uma ocupação de área pública, não preciso desafetar a área. Isso, está em desacordo com a Lei Orgânica Municipal, e está em desacordo com a Constituição do Estado de São Paulo. Então, o que nós criamos aqui, um artigo em que nós regulamentamos essa questão. Sim, há necessidade de respeitar a Lei Orgânica do Município. Não podemos desrespeitar a Lei Orgânica. Isso parece brincadeira, está trabalhando na cidade e desrespeita a Lei Orgânica. O Prefeito não vai fazer isso. Então a gente coloca que para regularizar área pública, tem que ser desafetado sim. E a Constituição



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 22

do Estado diz que você pode regularizar áreas públicas, desde que mostrem que ela tenha cinco anos de existência. Então essas adaptações que nós fizemos, e que consta nessa proposta nossa. Porque se for usar os critérios somente da federal, isso eu discuti muito com o Silvio Figueiredo que foi um dos mentores dessa legislação, que ele estava no Ministério, na época do Michel Temer, porque nós temos uma legislação estadual e uma legislação municipal para respeitar. A hierarquia de leis não pode criar um conflito legislativo, porque senão quem sofre é os vereadores, o prefeito, e quem opera a lei. Então esse é um exemplo que eu lhe dou de como nós fizemos uma adaptação na legislação para que a gente pudesse superar um problema de incondicionalidade da Lei Federal. Na hora de titular os moradores, de facilitar o registro, isso daí foi muito importante essa lei. Eu não nego essa questão, principalmente na questão, para nós, a questão das licenças ambientais, que é de fundamental importância. Não podemos ficar na mão da CETESB, um órgão que precisa mudar é a CETESB. Se não mudar não tem jeito. **Ver. Prof. Toninho Morgado:** “O senhor está falando da Lei 13.465?” **Dr. Miguel Reis:** “Isso.” **Secretário Elvis:** “Vereador, é verdade que o que o senhor coloca é muito conveniente e importante, principalmente em função dos critérios. Eu acho que o grande avanço dessa Legislação, tanto Federal e agora está trazendo para o Municipal, é justamente a garantia da população de, além do título, que é a segurança de você ter a sua propriedade. Vocês tomam cuidado sempre, eu lembro do senhor ao lado dos governos anteriores, que o prefeito deu a posse, e dava em nome da mulher, porque garante que a esposa tenha a com ela a posse da residência junto com os filhos. Então isso é importante, mas vai além, porque garante também, com a implantação das estruturas mínimas necessárias, a qualidade do bairro. Então melhora não só a vida de quem mora ali, da casa em si, mas também todo bairro como um conjunto. Isso é um avanço enorme, porque antes só tinha uma visão de forma pontual, da casa em si. E quando isso sai do portão, e é necessárias algumas infraestruturas mínimas, a gente vai construindo, melhorando a qualidade da cidade. Porque a gente sabe que esses núcleos, geralmente são menos providos de infraestrutura necessária. É onde mais a população precisa,



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 23

e aonde menos o governo chega com a infraestrutura necessária. Então você amarra uma coisa à outra, e que eu acho que é um avanço enorme. A pessoa vai ter a garantia da posse, vai ter o título garantido, se for a primeira escritura, ela tem garantido por Lei Federal, a receber escritura de forma gratuita. E além disso, a gente ainda consegue melhorar a qualidade do bairro em si”. **Com a palavra o Ver. Leandro Alves de Faria – Leandrinho (PL):** Quero cumprimentar a Jane, o secretário Elvis, o diretor Miguel. Começar aqui secretário, realmente com algumas dúvidas que eu tenho sobre o projeto, o qual a gente vem trabalhando nas comissões já a algum tempo, e tenho bastante dúvidas sobre alguns trechos específicos. Vou começar com a primeira pergunta, acho que melhor a gente ir perguntando e respondendo para que fica mais fácil. Quais os bairros que serão beneficiados, e também, na mesma pergunta, a proporção de cada bairro beneficiado se vocês têm, quantos imóveis que vai ser por cada bairro”. **Resposta – Secretário Elvis:** “Obrigado pela pergunta, eu acho muito conveniente. A lei em si, nesse momento, ela não aponta o bairro em si, porque ela não é um plano ainda. Então, como o Miguel comentou lá trás, nós trabalhamos como base o plano foi feito lá em 2008, que era o plano de irradiação de área de risco, e tinha plano de regularização fundiária, que também é apontava naquele momento, os bairros que era necessário passar por esse processo. Esse levantamento foi atualizado, por exemplo com esse plano do FEHIDRO, nós identificamos 46 áreas que são passíveis de regularização a partir desse olhar, mas ele pode ampliar esse número, porque a gente tem duas formas fazer a regularização. Qualquer coisa o Dr. Miguel detalha isso, que é a REURB-S que é a social, que está relacionada muitas áreas públicas no município, e a REURB-E, que é de direito específico. Então isso abre, inclusive, uma quantidade de loteamentos que hoje também são irregulares em áreas particulares que, a princípio, não cabe ao município iniciar o processo, mas ele ser provocado a ser regularizado. Então garante, eu acho que um espectro muito maior do que a gente imagina hoje, de partida. O instrumento facilita muito isso. Então ele sabe dos loteamentos que tem hoje, que foram feitos ao longo do tempo, por loteadores, e que se tornaram irregulares por vários motivos, e que a



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 24

gente não tem instrumento que possibilite fazer essa regularização, de debater junto com o proprietário as possibilidades. A gente sabe que tem vários proprietários e vários loteadores que têm a intenção de fazer essa regularização fundiária daquele loteamento, mas não tem um instrumento. Então, em números, a gente sabe que o número enorme. Do ponto de vista do que nós temos hoje, é em torno de 46 só pelo FEHIDRO que foi apontado por aquele plano que eu comentei. Agora de áreas particulares, pode ser muito maior. Aí cabe a cada loteador, o empreendedor trazer e abrir esse processo para avaliação. Há processo que sabe que está junto ao Ministério Público, então também abre essa porta de resolver de junto ao Ministério Público, que hoje também a gente não tem caminhos que possam resolver isso, a gente tem vários processos parados lá, e que não tem a possibilidade de dar continuidade porque a gente não tem a Legislação. Não sei se eu respondi”. **Ver. Leandrino:** “Sim. A prefeitura ela tem esse, digamos, deva ter o estudo já avançado sobre isso, senão não teria formalizado a lei, mas os bairros específicos e quantidades de bairros, a primeiro momento, que será beneficiado, esses dados o secretário não tem?” **Secretário Elvis:** “Do FEHIDRO, nós temos apontado 46. No total, o doutor tinha apontado, 72 bairros. A gente não tem o quantitativo, que é o próximo passo, que é levantar cada bairro, o que o que já tem ali. Então, fazer o levantamento cadastral, fazer o levantamento das famílias, levantar as infraestruturas, que esse é o próximo passo, em função da própria lei, e aí tirar as estratégias, qual que são os primeiros bairros que são passíveis de serem regularizados a partir dos critérios que foram apontados. A gente sabe que tem bairro uma infraestrutura avançada e tem bairros que não possui ainda nenhum o tipo de infraestrutura. Então ele vai ter que, depois, a partir da Lei, criar um plano estratégico de quais ações que nós vamos a tomar em função disso. O FEHIDRO, nesse plano, apontou 46 áreas, no total que já tinha feito somam-se 72. Porque há uma divergência? O FEHIDRO aponta as áreas relacionadas a áreas de drenagem, enchente, que são passíveis, nem todos, de regularização fundiária. Mas a gente tem que estar ciente que vão ter que ser removidas para algum lugar. Então, ele também parte desse pressuposto que a família, quando sair de lá, ela já tem a garantia da



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 25

posse em alguma outra área”. **Ver. Leandinho:** “A próxima pergunta, quantas propriedades têm nessa situação, que a gente entra no capítulo 5, que é a arrecadação de imóveis abandonados e, na mesma pergunta, após a posse, depois dos dados de quantos imóveis abandonados têm em área de abandono, e após a posse, que a prefeitura terá, como será feita a venda ou a posse para a família já cadastrada, como vai ser? Porque ele não está nada específico no plano de como depois será feito essa venda, a posse para quem tem cadastro.”

Secretário Elvis: “Bom, eu acho que é uma pergunta muito relevante, porque a gente percebe que na cidade, ao longo do tempo, muitas obras abandonadas ou construções abandonadas. Não só nos bairros, mas expressivo até mesmo no centro. A gente consegue verificar por aqui. O Estatuto da Cidade já pontuava alguns instrumentos que eram possíveis de serem aplicados para garantir esse direito da função social da identificação, por exemplo, o IPTU progressivo no tempo. É um instrumento possível. Mas é um instrumento muito longo, difícil ser implantado, poucas cidades conseguiram, exceto algumas cidades, as grandes capitais que consegue plantar esse sistema, porque você vai, a conta-gotas, ampliando o valor do IPTU da daquela pessoa, para forçá-la a ter algum tipo de atividade naquele local que tem uma função social. Isso, muitas vezes, ele é derrubado, por exemplo, se o proprietário entrar com o projeto na prefeitura. Então, automaticamente, eu não posso criar o IPTU daquela pessoa. Quando a gente traz aqui para REURB, a gente cria novos instrumentos que possam garantir, de uma forma muito mais ágil, a possibilidade da prefeitura adquirir esses imóveis. A gente sabe que tem imóveis que estão a muito tempo sem pagar IPTU, estão literalmente abandonados, que geram diversos problemas. Não só o problema de arrecadação, que é importante, mas também problema visual para a cidade, de segurança, porque, geralmente essas obras não possuem mais segurança no local. Então, o conjunto que traz para a lei é para garantir isso. Hoje, efetivamente, a gente não tem esses dados, porque isso caberia uma análise junto ao cadastro, e a partir do IPTU, verificar o tempo que essa construção está sem pagar IPTU. É o primeiro passo. É obvio que visualmente, a gente pode ter algumas construções pontuadas, mas não temos



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 26

uma análise mais técnica da Secretaria de Planejamento e Finanças, e talvez do Departamento de Cadastro. Como estratégia, vereador, a proposta é que, ao adquirir esse móvel, e aí vai depender do tipo de imóvel, que possa ser debatido, inclusive com a população e com a Casa de Leis, a sua finalidade. Então, se a gente consegue um edifício que está abandonado que tinha uma característica para ser habitação, é bem possível que a gente proponha ser habitação social. É uma forma, inclusive, de ter um novo mecanismo de atender o nosso déficit habitacional que temos. É bom lembrar aqui os programas que nós temos hoje em andamento, do Programa Minha Casa Minha Vida, estão se esgotando. O Governo Federal não pontua caminhos, a curto prazo, para essa solução, na cidade o número de construções que nós estamos fazendo é muito inferior do nosso déficit real, mas não se tem muito mais alternativas. Esse pode ser um dos caminhos, quando se trata de edifícios que tinham já essa característica. Quando pensarmos em outras características, por exemplo, o abandono de um edifício que não caberia esse tipo de atividade, a gente tem que debater qual atividade poderia ter, que pode ser, de repente, um equipamento público, porque também é bom lembrar que ao longo dos anos, Suzano foi perdendo áreas públicas que poderiam incorporar equipamentos públicos na cidade. Determinados bairros que nós sabemos, que precisamos implantar equipamentos públicos, nós não temos a área. Então, muitas vezes a análise econômica, de viabilidade econômica que a prefeitura faz, tem que colocar em pauta também uma desapropriação, ampliando o aporte que a prefeitura tem que colocar ali no bairro, em função da implantação do equipamento público. Nós até temos a possibilidade de ampliar esse número de áreas públicas, isso vai ser debatido aqui à tarde, LUOPS, mas a questão de conseguir um edifício, uma construção que está no bairro que poderia ter uma característica, que poderia abrigar por exemplo um equipamento público de forma mais ágil, pode ser muito interessante nesse sentido. Então é um mecanismo novo para todo mundo, para nós, para os senhores também, mas pode ser muito efetivo nesse sentido, porque faz cumprir a função social daquela construção.” **Ver. Leandrinho:** “Obrigado pela resposta, secretário. Outro ponto importante que eu também



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 27

tenho algumas dúvidas, então sabemos que a quantidade de imóveis sendo construído, o terreno, obtemos dados através só do IPTU, hoje, por enquanto, que não tem um levantamento sobre isso. A parte importante que eu perguntei para o senhor, como vai ser feita a venda ou posse ou cedido para alguma entidade ou a pessoa física em si, aí vem nessa parte dos dispositivos finais e transitórias. Uma coisa que eu pontuei até entrei com uma Emenda, vou entrar com essa emenda na comissão de justiça e redação, que o plano em si, hoje, ele retira a prefeitura hoje de cumprir pela Lei 8.666, que é a Lei de Licitação. Isso que me causou um tanto de estranheza porque a prefeitura ela poderia fazer a partir da propriedade do Município de Suzano, da prefeitura, ela poderia fazer sem passar por uma situação de licitação, ou para finalidade equipamento público, ou também para a finalidade de doação ou também venda, sem passar por uma licitação. E, inclusive secretário, até bom o senhor ter falado que o plano, e por isso que eu acho pertinente a emenda que eu fiz, porque a Câmara também não teria como fiscalizar isso que a prefeitura está fazendo. Não estou falando da situação hoje do governo, mas temos que pensar no futuro. Hoje estamos aqui Vereador, é hoje estamos com Rodrigo Prefeito, o senhor como secretário, o Miguel como diretor, e amanhã não sabemos. Então é uma coisa que eu acho que fica muito aberta para a prefeitura ou para quem assumir a prefeitura, e os vereadores que realmente é um papel e fiscalizar, ficaria sem esse instrumento de fiscalizar. Então a emenda que eu fiz, que realmente passe pela Lei 8.666, e que passe pela Câmara dos Vereadores antes da abertura de processamento Licitatório, que a prefeitura fique sabendo e tenha um aval da Câmara Municipal, para amanhã ou depois a prefeitura vender ou dispor um terreno para quem quer que seja. Então eu queria que o senhor falasse um pouco disso, até mesmo para esclarecer esse ponto que eu acho muito importante, depois dos terrenos sendo em abandono ou de outra forma que vier para prefeitura, que seja efeito dessa forma. A emenda, tenho certeza que será incorporado ao projeto". **Secretário Elvis:** "Bom Vereador, tem realmente uma coisa importante, que a Lei tem que ser realmente atemporal, do ponto de vista político. Eu acho que a gente faz uma lei que tem que transcender os governos, porque ela não é uma lei para este



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 28

governo ou para o governo seguinte, mas é para a cidade, que possa garantir que a longo prazo consiga construir uma cidade melhor. A gente sabe, por exemplo, no caso da regularização fundiária, é um processo demorado em função de vários fatores, porque deve passar por várias análises, porque depende de outros órgãos. Então eu acho que tem uma razão quando fala na questão de garantir os direitos. Ela realmente tem que ser de forma atemporal. Eu acho que você deixou bem claro e concordo. Nós estamos aqui, nós não somos, nós estamos. Somos representantes, mas estamos com esse cargo. Obviamente que todos esses processos, eles também devem ser feitos de forma transparente, então cada processo desse, com certeza, também deverá ser publicado junto a secretaria, para que tenha um acompanhamento da população, que possa contribuir com esse processo também. A gente sabe da necessidade, da importância da regularização desses loteamentos, ou mesmo da questão do o que a gente acabou de falar, das obras que estão abandonadas, mas elas vão passar por um processo público de análise, ela precisa passar por isso. Até para garantir a transparência e que possa manter isso ao longo do tempo, para que não tenha dúvidas. Primeiro é um direito. Vou pegar um caso de algum edifício que esteja abandonado. Ainda assim é o direito do proprietário questionar ou argumentar e etc. Por mais que ele não esteja pagando os impostos dele, mas é um direito dele se manifestar. então a gente não pode fazer isso à revelia. Eu preciso fazer todo o processo de publicação nesse sentido. Da mesma forma, ou a proposta, quando o Doutor Miguel Reis fala dos procedimentos na proposta de lei, vai no sentido também de deixar o mais transparente possível esse processo para regularização fundiária. Por exemplo a expedição de uma certidão de diretrizes relacionadas à questão da regularização fundiária que hoje nós não temos esse instrumento na prefeitura, é importante porque deixa claro o que o município precisa para fazer a regularização fundiária, deixa claro para os moradores do caso da REURB-S, como isso deve-se dar, ou no caso dos empreendedores, da regularização específica da REURB-S, como ele deve tratar, quais os documentos, e garante, independente do governo, a possibilidade do caminho desse processo que deve percorrer. Hoje nós não



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 29

temos esse instrumento. Isso é frágil para os dois lados. É frágil para quem quer fazer o processo regularização, e é frágil para nós que recepcionarmos esse processo, porque não tem os parâmetros, e a lei precisa ter, dentro da sua da sua lógica, esses parâmetros, os critérios, etc. de forma clara e objetiva. Quem está fazendo, para o quem está fazendo, o que vai enfrentar, o que precisa atender, e para nós vamos recepcionar, como nós vamos trabalhar de forma muito clara. Não posso trabalhar cada processo de uma forma diferente. Eu preciso ter de uma forma muito clara o que que vai ser tratado.” Ver. **Leandrino**: “Agradeço secretário, sabemos que as duas leis, hoje, tanto a REURB como LUOPS, que é o uso e ocupação do solo, anda uma atrelada com a outra. Quero também dizer que nós vereadores, falo por mim, mas também sei da capacidade e da preocupação dos meus pares, é estamos realmente preocupados com essa lei que vem para somar, mas também temos que ter bastante atenção. Dessa forma, por isso que alguns questionamentos é pertinente, e a situação desse artigo principal, que eu entro com a emenda, eu acho que é uma situação que temos que preservar realmente, que amanhã não fique uma coisa que o governo tenha um cheque em branco, que não passe nem pela Câmara e a população em si também. Como nós vereadores somos os representantes do povo, eu acho que cabe essa emenda, e dizer que estamos bastante empenhados a aprovar a lei, e que, principalmente como o senhor falou, a parte do social que a lei para beneficiar, é muito importante para trazer qualidade de vida para a população. Só para finalizar, secretário, sabemos também que tem algumas dificuldades em Suzano, muitas áreas hoje que já tem moradia por invasão, ou também que foi vendida de forma irregular a anos atrás, que precisa de uma lei que caminhe junto com a Lei Estadual, que teremos que ter um representante do estado para regularização disso. A Prefeitura, do programa hoje das duas leis, ela não diz hoje se a prefeitura tem como andar paralelo com projeto para a regularização de muitas áreas que hoje tem, tivemos uma situação em comum lá do bairro ali do Raffo, que não tem como regularizar por ser Z8 hoje, então ela pertence a uma regularização do Estado. Tem alguma lei que vai andar paralela essa ou a essas duas, ou não”. **Secretário Elvis**: Hoje o nosso problema é justamente



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 30

esse, porque como nós não temos uma legislação que traz a responsabilidade para o município, nós dependemos dessas outras legislações. Você viu que o Miguel aprontou lá o programa Cidade Legal, que com todo esforço, nós conseguimos avançar em três áreas somente, três ou quatro áreas. O Monte Sion que nós conseguimos entregar agora, os 18 títulos, e depois mais os três que estão em andamento. Só que nós solicitamos muito mais que isso para o Governo do Estado. E claro que na leitura do Governo do Estado, que não atende somente Suzano, acaba tirando de alguma forma, a gente não sabe o critério que ele removeu os outros, porque todos têm a mesma importância, o aporte e o apoio junto a cidade para fazer essa regularização. Quando a gente faz a proposta da REURB trazendo a responsabilidade para o município, a gente sabe das dificuldades que a gente vai enfrentar, seja do ponto de vista orçamentário, seja do ponto de vista humano, de funcionários que nós temos poucos, mas garante de alguma forma o controle de que esse processo vai andar de alguma forma, porque quando eu estou, por exemplo, eu abri aqui para vocês, a gente vem tratando só com esse governo com o Governo do Estado, do Cidade Legal, a mais de dois anos e meio. E com muitas dificuldades. De ir até lá, fazer reuniões, retornar, falar que agora processo vai andar, chega lá depois de dois meses e eles não sabem onde que está o processo, porque obviamente, Suzano não é o único município que está sendo tratado lá. Então tem as propriedades deles, que a gente não sabe dizer como e quais são, e a gente fica na mão exclusivamente do Estado. não que seja um problema, mas tem que trabalhar de forma compartilhada, juntos, a gente sabe aqui, os senhores acompanhou isso, atividades que nós temos junto a CETESB. Hoje dá entrada no processo da CETESB, seja ele um órgão público, ou seja ele um empresário da iniciativa privada, primeiro que tem o mesmo tratamento, tudo bem, não tem problema. Mas não tem procedimento. Você dá entrada e você não sabe quando vai sair uma resposta. Você fica à mercê de um outro órgão no qual o problema do dia a dia está conosco. Os Senhores sabem, que eu estou lá no bairro, vão e pergunta você vai falar o quê para ele? Que a CETESB não respondeu ainda. Então a gente saber que está difícil, a gente está se preparando para isso, mas



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 31

é necessário. É aquela coisa que se a gente não abraçar a causa, o governo do estado vai ficar na mesma máquina funcionando na lentidão que ela tem, pelos diversos problemas que ela enfrenta. Mas não se tem prioridades. Quando se traz para a nossa escala, a gente sabe as nossas prioridades, consegue debater com a população as prioridades necessárias, para garantir o que a gente chama realmente de qualidade de vida. Quando o governo do Rodrigo traz para cá, para aprovação do setor de Meio Ambiente, para Secretaria de Meio Ambiente, é um avanço enorme. É um avanço de muita coragem, porque claro que ele poderia falar não tenho interesse. A gente sabe dos problemas. Mas era necessário. O pouco que já conseguiu, a gente sabe o resultado que a gente tem, e avanço do processo realmente andar de forma efetiva, a gente respeita da mesma forma a legislação. A diferença que a gente está tratando no nosso quintal. A gente sabe os nossos problema, e a gente precisa trazer isso cada vez mais. Os municípios vão começar a ter mais autonomia para conseguir fazer, criar todas as estratégias. Eu sempre gosto de reforçar o apoio de vocês na aprovação do Plano Diretor, isso foi importantíssimo na história da cidade. Se nós estamos aqui hoje batendo a REURB, à tarde nós vamos debater a questão da lei de uso ocupação e parcelamento do solo, isso é fruto daquele debate nós fizemos lá em 2017, que num tempo recorde de 1 ano, nós conseguimos elaborar, fazer a proposta e aprovar junto com senhores aqui, um projeto, um plano ao longo dos próximos 10 anos, que vai muito além de uma regra colocada pelo Ministério das Cidades, onde o Ministério de Desenvolvimento Regional, vai muito além disso. Não é só um documento. Mas é uma carta que na qual o Governo vem trabalhando no dia a dia para colocar em prática isso. Eu sempre gosto de agradecer aqui a Casa de Leis, porque não são todas as idades que trabalham dessa forma. Os três poderes que deveriam trabalhar juntos, muitas cidades trabalham de forma isolada, cada um para um lado. Talvez a gente precise melhorar muito a relação entre o Poder Judiciário, que é um pouco mais complexa, mas aqui eu posso garantir que, junto com os senhores, a gente vem trabalhando juntos, vocês estão no dia a dia lá na rua, traz os problemas, e a gente, sempre possível, trabalha para atendê-los, porque ele sabe que você



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 32

conhecem o dia a dia da cidade. As legislações é um caminho. É o que nos instrumenta a avançar nesse sentido. Cada Vereador sabe os problemas que enfrentam no seu bairro, com seus representantes. E que traz para nós no dia a dia. Sem esses instrumentos a gente fica engessado. Então, eu acho que o senhor coloca é fundamental, a questão da importância de garantir a transparência, sem dúvidas, dessa atemporalidade da lei, mas realmente é o Marco Zero importantíssimo. Eu acho que essa legislatura, ao longo desses tempos, vem trazendo a responsabilidade para a Casa de Leis, importante e construindo a história da cidade, porque são debates que são difícil fazer, mas a gente está tendo coragem de fazer, de debater uma lei nova. Como o Miguel falou aqui, na segunda-feira a gente entrega 18, parece com um pequeno, 18 matrículas, mas é uma vitória enorme. É o primeiro momento que a gente consegue, realmente, colocar em prática a Legislação Federal. Isso demonstra que é possível, leva tempo como a Jane colocou aqui né. Deu tempo até da Jane se aposentar, mas a gente não desistiu. Enquanto eu estiver no governo, a gente não vai desistir da cidade. Nós fomos eleitos para isso. Estamos cumprindo a nossa função, junto com a população”. **Ver. Leandrinho:** “Agradeço Secretário, e realmente um dos pontos importantes que o senhor citou, que a CETESB realmente é uma situação que trava muito, falta de funcionário, DAEE eu acho também que é uma situação complicada, a gente acompanha em alguns casos específico, e o importante da Lei também, secretário, além do lado social, eu acho que é trazer o lado empresarial para dentro da cidade, que isso é uma coisa que tínhamos lá atrás uma arrecadação considerável para o número de empresa que tinha, e hoje perdemos algumas empresas para outras cidade até do Alto Tietê, por essa regularização. Mogi hoje tem um REURB atualizado, que eles podem fazer e ter sua própria autonomia. obrigado pela explicação, Secretário”. **Com a palavra o Ver. Rogério Gomes do Nascimento – Rogério da Van (PRP):** “gostaria de cumprimentar a Senhora Jane, secretário Elvis, Miguel Reis, já aproveitar e parabenizar o secretário, que ele está acompanhando os trabalhos à frente da secretaria, dizer que é uma construção durante os dias, o Miguel reis que a gente acompanha o trabalho, até participamos de algumas



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 33

entregas dos apartamentos, e às vezes é até triste que a gente acompanha e vê que as pessoas conseguem o bem, e muitos acabam vendendo e não consegue estar lá, e passa, às vezes as outras pessoas, e às vezes tem pessoas que estão a seis ou sete anos esperando pela oportunidade não conseguem, mas infelizmente faz parte, a gente acompanha isso. Cumprimentar também o público presente aqui, já agradeço a presença, é muito importante a participação do público, dos secretários aqui, sobre a audiência pública do REURB. Também sabemos que o secretário está lá a meses sobre o uso e ocupação do solo. Estamos também estudando, trabalhando aqui, acompanhando, para tentar, da melhor forma, poder ajudar através da Câmara Municipal. A pergunta, secretário, são duas. Eu vi que ali na planilha, tinha o Vila Barros, que eu não sei se é sobre escritura que vai estar entregando, não entendi, mas também temos o Casa Branca, o Ramal São José, que já é um pedaço bem estruturado, que a gente sabe que a pessoa não tem escritura também. Eu queria saber se vai entrar nesse projeto, nesse plano o Ramal São José, assim como outros bairros lá do Casa Branca, sabemos que as pessoas não tem escritura e eles querem regularizar o imóvel, para poder estar pagando seu IPTU em dia, está em ordem com a lei. E outra pergunta, secretário, em relação a Concessão de áreas, a gente sabe que lá do outro lado da linha, especialmente ao lado da Tsuzuki, temos áreas grande da prefeitura que foi concedida mais de 10 anos e não foram usadas ainda, sendo que a gente tem empresas querendo vir para a cidade e não temos como estar dando a construção a essas empresas. Como é que vai ficar essas áreas, você vai estar modificando na lei, tirando a concessão das pessoas que tiveram lá atrás há mais de 10 anos e não usaram a área, se vamos estar podendo usar essas áreas hoje, através da concessão para outras empresas. Obrigado". **Resposta – Dr. Miguel Reis:** "Obrigado Vereador Rogério pela pergunta. Antes que o secretário se manifeste, só para posicionar, eu mencionei Vila Barros, Jardim Belém e Vila Fátima, que são o que o Programa Cidade Legal aprovou, para poder disponibilizar recursos para fazer exclusivamente levantamento planialtimétrico cadastral. A Vila Barros e o Jardim Belém já tinham esse levantamento já feito desde 2011/12. Só que precisava



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 34

fazer uma atualização. Depois de cinco anos, você tem que atualizar, porque fica difícil, as pessoas, às vezes, têm uma modificação significativa. Então, o Vila Barros é o levantamento. O Ramal São José, a questão mais complicada. O Ramal São José, em 2010, nós fizemos um encaminhamento de regularização dele, foi nessa época que foi feita a infraestrutura do bairro. Só que o Ramal São José, pela legislação anterior, não existe essa questão do licenciamento municipal na época. Então pela legislação anterior, havia a necessidade de fazer uma compensação ambiental pela Lei Trípoli. E aí você teria que comprar uma área igual para poder fazer a compensação. E aí, evidentemente, a prefeitura não tinha dinheiro para poder comprar uma área do tamanho do Ramal São José para poder regularizar ele. Então, naquela época, você fazia a regularização da seguinte forma: você mandava não para o cartório, você mandava para o juiz, e o juiz mandava para o cartório. Então a legislação era bem diferente. Por isso que eu acho que essa legislação hoje, federal, ajudou bastante. Aí o que aconteceu: nós mandamos parou no juiz, na época em 2012, nessa questão da compensação da Lei Trípoli, aí mudou o governo e o governo seguinte desistiu da regularização. Ele entrou com uma petição no processo dizendo que não queria mais regularizar o Ramal São José. Então, nós vamos ter que começar do zero, vamos ter que fazer tudo de novo, começar com um novo levantamento, novo cadastro, que vai estar dentro desse processo que a gente colocou aqui, com os novos critérios. Eu só queria fazer uma observação, que o vereador Marco Antônio dos Santos, ele havia perguntado aqui para mim, e a senhora também, a respeito da intervenção em imóveis privados. Porque uma coisa é no Jardim Panorama, que aí eu chamei de Nossa Senhora de Guadalupe, porque o nome da associação, na verdade Jardim Panorama é o nome do loteamento original que não foi implantado. Mas é uma área particular, tal qual é o Badra. Não podemos fazer intervenção não. A Lei de Regulamentação Fundiária é um processo de intervenção na propriedade privada. Nós estamos intervindo na propriedade privada sim. Então, no caso do Jardim Panorama, Nossa Senhora do Guadalupe, o loteamento que existia ele não existe mais, houve uma ocupação de terra, e agora foi feito um topográfico em que mostra a nova



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 35

realidade existente no local. Nós vamos registrar, vamos aprovar essa nova realidade. No caso do Badra também. o Badra é um parcelamento de 1950, e hoje está completamente desfigurada do que era originalmente. Inclusive o Projeto PAC que está em desenvolvimento ainda, lá prevê a regularização de 3.000 lotes lá no local. É lógico que ainda não chegou no momento para poder fazer isso daí, a regularização de 3.000 lotes, mas essa lei faz essa intervenção. É privado? É. É lógico que a lei, ela tem mecanismo, por exemplo, o proprietário privado pode chegar lá e falar que não quero que regulariza aqui, mas percebam que a questão do Monte Sion, as pessoas pagaram a bastante tempo, terminaram de pagar, a proprietária morreu, os filhos se recusavam a dar a escritura, ou então dava a escritura desde que pagasse R\$ 3.000,00 ou R\$ 4.000,00 para o proprietário, para passar para eles e ir lá assinar escritura. Fora o preço da escritura, mais R\$ 3.000,00. Aí o sujeito recebe o documento de graça, essa é a vantagem da lei. A mesma coisa aconteceu no Badra, viu o vereador Marco Antônio, aquilo que o senhor estava me perguntando, a lei faz uma intervenção na propriedade privada. Ela faz essa intervenção. Então nós vamos regularizar sim as áreas privadas. É lógico que o proprietário pode reclamar, mas é uma intervenção. O Vereador Leandro, ele havia perguntado sobre a questão da arrecadação de imóveis. Essa questão da arrecadação de imóveis, estamos fazendo em 2019 a regulamentação, mas ela é um instituto de 2002, do Código Civil, e poucos municípios regulamentaram isso. Essa questão da arrecadação, acho que é uma coisa importante para a gestão urbanística da cidade. Eu acho que nós temos um caminho longo para trilhar, mas eu acho que esses instrumentos vão ajudar a gente a poder fazer essa intervenção nesses locais". **Secretário Elvis:** "Vereador, primeiramente agradecer as intervenções e perguntas que são muito pertinentes, realmente. A vantagem de trazer essa legislação para nós, é porque fica sobre nossa administração. Quando nós propomos a Cidade Legal aquela quantidade enorme de loteamentos que a gente entendia que era passível de ser regularizados, nos traz como retorno 4 loteamentos, para nós acabar sendo até ruim, porque como que a gente responde isso para os outros que não foram escolhidos, porque não se teve um



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 36

critério muito claro para definir quais foram . Então essa é a vantagem que é possível sim, abrir mais. A Nova Legislação Federal e a gente traz a Municipal, é justamente essas vantagens que o doutor já tinha apontado. Reforçando a questão dos critérios, ela possibilita de uma forma muito mais branda a gente resolver os problemas que a gente anda enfrentando aqui na cidade. Bem lembrado, vereador, a questão da Vila Teodoro, que é justamente ali que tem as fábricas, que é uma ZUP, de predominância industrial, e que realmente há muito tempo vem debatendo a necessidade da municipalidade de retornar e retomar dos lotes daquele local. Eu me recordo de quando o Doutor Miguel era Secretário de Política Urbana Entre 2005/2012, abriu-se esse debate lá e junto com o jurídico, não teve muito sucesso em função da própria lei que foi feita naquela época, porque dava muito mais garantia a quem tem a posse daquele local, e que mesmo implantando que as obrigações que deveriam ter colocado ali, ainda garante o direito de ficar com a área. Isso é ruim em vários aspectos, de ficar lá com a área vazia, se não tem área disponível para trazer novos empreendimentos para cidade, o Plano Diretor abre outras possibilidades obviamente, para atrair novas empresas que, junto com as outras legislações, faz com que isso aconteça, mas realmente lá é uma área nobre da cidade, importante, e justifica ainda, ainda engessado sobre esses aspectos. Na REURB, eu acho que abre mais um caminho de debate sobre esse tema e sobre aquela área. Eu acho que não é admissível manter aquela área ainda vazia, várias áreas vazias, e sem função social efetiva. Se vai ser empresa, indústria, outro tipo de atividade, precisa ser debatido, mas realmente eu concordo senhor que deveria retornar para o município. A Questão é que a gente está engessado na questão jurídica do processo original, lá atrás, não recordo década, doutor, que foi aquilo. 70? o doutor está recordando aqui que foi na década de 70, que foi justamente aquele momento de atração de empresas para cidade. Então, a anos isso vem sendo debatido e sem muito sucesso”. **Ver. Rogério da Van:** “Eu agradeço a informação, eu acho que tem que dar oportunidade para quem realmente quer investir na cidade, e quem não quer dar espaço para quem quer. Eu sei da burocracia que é a CETESB, a gente acompanha, temos uns trabalhos



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 37

lá, acho que a gente tem que desburocratizar os processos para a cidade de andar com mais rapidez. Então agradeço os trabalhos de vocês estou à disposição junto com os vereadores na Câmara Municipal. Obrigado”. **Com a palavra, o Ver. Marcos Antonio dos Santos – Maizena (PTB):** “Primeiro bom dia minha presidente, nobres vereadores, nosso secretário Elvis, diretor Miguel. Eu tenho algumas perguntas aqui, em termos de esclarecimento. Igual o Doutor Miguel comentou da Vila Panorama, inclusive algumas pessoas perguntam para a gente na rua, quando faz parte da área pública, o cidadão vai lá, entra com uma reintegração de posse, tudo certinho para ter direito ao imóvel, certo. Quando é área particular, nessa lei aí, munícipe ele vai ter direito ao mesmo jeito? Porque é a mesma coisa. Tem uma propriedade que a minha, o cidadão invadiu, e a lei fala é 5 anos ele pode entrar, usucapião, é isso? mas na área particular, vai poder fazer direto com a prefeitura, eles vão ter que nomear um advogado, como é que vai ser? É a primeira pergunta minha. O povo pergunta eu vou falar, porque eu moro na Miguel Badra a 40 anos, e lá tem mais de 20 por cento da população, que tem área particular e área da prefeitura. Nessa lei nova ele vai ter o direito de vir na prefeitura, brigar pelo bem que ele tá lá mais de 5, porque aqui fala que é 5 anos, 5 ou 10 anos, ele poderia estar fazendo isso numa área particular?” **Resposta – Dr. Miguel Reis:** “Veja só Vereador, é o que eu falei. A lei faz uma intervenção nas áreas públicas e privadas. Então é uma regularização de áreas privadas também, não é só em área pública. Inclusive em área pública, tem um capítulo específico que é de regularização só das áreas públicas que foram dados os títulos lá atrás. Nesse caso, as áreas privadas, o que acontece: vamos pegar os exemplos concretos que o senhor deu. No caso do Jardim Panorama, existe hoje uma associação chamada Nossa Senhora do Guadalupe. Essa associação ela é ficou à frente dos moradores que estavam sofrendo uma ação de reintegração de posse. nós conseguimos convencer os proprietários a vender esse imóvel. São quatro alqueires de área, e inclusive a área lá é área rural ainda no município. É um trecho de área rural, muito embora existe o Jardim Panorama, mas o Jardim Panorama não foi implantado, consequentemente continua sendo uma área rural de quatro alqueires. Nesses



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 38

quatro alqueires, na época. tinha umas 500 famílias. Nós conseguimos convencer proprietário a vender esses imóveis eles estavam morando para cada um deles. O que vai acontecer agora? Eles, através da Associação, eles estão pagando os seus imóveis, e também já pagaram o levantamento planialtimétrico cadastral, que identificou lote a lote. De posse desse levantamento planialtimétrico, vai ser encaminhada aqui na prefeitura, e a Prefeitura vai fazer o plano de loteamento, vai fazer o cadastro moradores, e vai encaminhar para o cartório, e o cartório vai expedir a certidão de propriedade no nome de cada um deles. Ou seja, é uma intervenção na propriedade privada. No caso do Badra, especificamente que você conhece melhor que ninguém, existe o plano da prefeitura voltado para a questão do PAC, do Plano de Aceleração do Crescimento. Esse PAC, ele faz obras lá de infraestrutura, que o senhor acompanhou todas as obras. E terminada a obra de infraestrutura e terminada a remoção das pessoas de área de risco que nós fizemos, transferimos 500 famílias das áreas de risco lá do Badra para os apartamentos, e agora vai concluir a organização, as pessoas que ficarem lá, vão receber o seu título de propriedade. Os imóveis lá ou é da família Badra ainda, ou é da São Lucas, ou é daquelas empresas menores que São Lucas tem. Então isso tudo vai ser regularizado. As pessoas receberão também o documento, porque a implantação do loteamento hoje é diferente daquela de 1950. Em 1950 foi aprovado o loteamento, hoje é uma realidade totalmente diferente. As pessoas tem lote pequeno lá. Então, isso tudo, as pessoas vão receber os seus documentos, ninguém vai precisar vir aqui na prefeitura para poder tirar o seu documento. O PAC vai regularizar lá 3.000 unidades habitacionais. Nós temos as plantas lá, tem acesso a quem quiser. Nós estamos terminando o assentamento das famílias, agora vamos partir para a questão da regularização fundiária, que é recursos da Caixa Econômica Federal, inclusive. Nós vamos fazer sim uma intervenção na propriedade privada. Os loteamentos que estão aqui, Vila Rica, parte dela, Estância Americana e Cinco Pinheiros, também são áreas particulares. Todos eles serão beneficiados com a mesma lei. Então essa é a posição que temos que passar”. **Ver. Maizena:** “Certo, mas igual o senhor



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 39

começou, você estava comentando, da Vila Panorama, são loteamentos novos, área particular, falou direto com proprietário já fez um acordo. E aqueles que estão há 30 anos no Miguel Badra?” **Dr. Miguel Reis:** “Aqueles o que?” **Ver. Maizena:** “Aqueles que estão 30 anos, invadiram a área particular no Miguel Badra” **Dr. Miguel Reis:** “É a mesma coisa. A prefeitura, no processo de regularização fundiária faz uma intervenção na propriedade privada. Ela intervém na propriedade privada. Ou seja, afasta o proprietário e regulariza em nome do cidadão que está lá”. **Ver. Maizena:** “Então, mas aí no caso, você estava comentando da Vila Panorama, foi feito um acordo com proprietário, entendeu. E esses antigos proprietários de 30 anos, que a Vila Panorama nova. Lá tem mais de 30 anos. Vai se conversar com proprietário para se tentar fazer um acordo?” **Dr. Miguel Reis:** “No caso do Panorama, e no caso do Badra é a mesma coisa, é uma intervenção na propriedade privada. A Empresa, a Invest que é a dona do Panorama, não vai dar escritura para ninguém. Ela vai pagar pela terra. Mas quem vai dar o documento, a legitimação fundiária vai ser a prefeitura. Como no Badra também. É a mesma coisa”. **Secretário Elvis:** “Tem uma coisa boa, vereador, que no caso do Panorama que a gente já vem tratando, e especificadamente o Badra, em acordo com os proprietários, porque ainda temos o contato com a família Badra, eles também têm interesse que isso aconteça. Estava comentando aqui com a presidente, em alguns casos, quando as áreas particulares são invadidas, o proprietário deixa de pagar os impostos e a dívida vai crescendo. Então, começa a virar uma bola de neve para ele, que não compensa mais ele entrar nesse debate. então ele prefere, inclusive que resolva, que passe para aquele que está na posse e ele fica sem a dívida. O Badra está indo muito nesse caminho, porque a família Badra quer que resolva, porque ele também tem outros negócios, não só aqui mas em outros lugares, que não pode ficar com o nome dele sujo, por exemplo, porque ele tem dívidas e vai criar um problema para ele, por conta dos impostos. O Badra ainda tem algumas peculiaridades, que ele não deixou de pagar os impostos, porque está no nome dele, mas isso que o doutor está falando de a gente ter intervenção sobre a propriedade privada, é importante para poder caminhar. É óbvio eu



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 40

posso ter formas, do proprietário entrar com o pedido, por isso que a gente tem esses dois tipos de REURB aqui proposta, a REURB-S, que é a social, no qual condiz a áreas públicas, no qual a prefeitura tem efetivamente o poder de ir lá e fazer todo o projeto em parceria com a população, e a REURB-E, que é o específico, que trata exatamente da questão dos espaços privados, justamente para ter a diferença entre um e o outro, até porque a forma e os critérios são diferentes, a forma com que trata é diferente, as obrigatoriedades são diferentes. Afinal, ele se beneficiou daquele loteamento. O empresário se beneficiou, então ele precisa cumprir o rito da legislação que lhe cabe, não só a REURB, mas a legislação de parcelamento do solo. Por isso que tem essa diferença na legislação, porque na hora de fazer a certidão de diretrizes, ela tem desenhos de procedimentos diferentes, e compensações também. A lei não exige as compensações e também não anula os processos criminais e judiciais, e isso é bom deixar claro. Se teve algum crime ali, ambiental ou outro, a lei não anula isso, porque se é outro problema que ele precisa resolver com a Justiça. Mas libera a área para caminhar e a população realmente ter o direito a matrícula”.

Jane Gama: “Dá licença só um pouquinho, o que eu acho que o vereador está pensando, em relação ao lote, a unidade. A unidade a gente entra com usucapião, a gente entra com várias coisas. No caso da lei, é para a população no conjunto. então não vai pegar só um lote. Eu Jane, proprietário do lote tal, venho pedir a regularização dele. Não é isso. É aqueles proprietários daquela quadra, daquela gleba, que é o caso, por exemplo, do Panorama, que é uma gleba. Todos eles unidos, vai ser regularizado para todos eles. Agora se a Jane estiver do ladinho, sozinha, e aí eu quero fazer só para mim, a Jane vai ter que entrar com usucapião particular, vai pagar advogado, vai pagar cartório, vai pagar tudo. Acho que é isso a dúvida”.

Ver. Maizena: “Legal, era essa a dúvida. É bom ter essa audiência aqui doutor, sabe por quê? Porque às vezes muitas pessoas, os munícipes pensam que nós, vereadores, temos aquele poder. Vereador, você pode. Até que página que eu posso? Existe lei, existe normas tem regimento igual. Nós dependemos do executivo e o executivo depende da gente. Mas é bom a gente deixar a população bem esclarecida, mas o Zé falou



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 41

que você pode. Mas espera aí? Como é que eu posso? Não. Tem Fulano então, pessoas que colocam nós vereadores na parede, entendeu. Fulano falou que você pode, mas até que página que a gente pode. Isso é bom a população estar sabendo, que existe normas e nós temos que respeitar, mas obrigado”.

Secretário Elvis: “Mas vereador, eu acho que, reforçando e vou além, é um trabalho em equipe. O Poder Legislativo, junto com Poder Executivo, junto com a população, que a gente também depende da vontade deles, de isso acontecer. Eu acho que esses exemplos que o Miguel colocou aqui, demonstra que a população quer sim ter o direito a cidade, ter uma cidade melhor, contribuir para isso. É um trabalho, justamente em equipe, e eu acho que esse é o diferencial dessa gestão, seja aqui na Casa Legislativa ou lá no executivo, de trabalhar junto. Esse debate aqui é muito rico e importante em função disso. É óbvio que a gente não tem o total controle das coisas, o Vereador Rogério mencionou alguns casos, que a gente vai lá com todo esforço, a gente vai lá e remove a família da área de risco, dá uma casa digna para ele, e depois vem uma denúncia dizendo que aquele cidadão vendeu o imóvel. A gente perde o controle de algumas coisas. Isso, por exemplo, não cabe mais ao município, cabe a Caixa Econômica Federal, por exemplo, de tratar isso. Mas é óbvio que a gente não tem, por exemplo, uma coisa que eu acho fundamental, é a administração sobre a consciência da pessoa. Porque aquela pessoa estava morando em um lugar ruim, problemático, com problemas enormes de saúde, em função das dificuldades que se passa, e a gente, com todo o cuidado, leva essas famílias para um lugar construído com carinho, com cuidado, e de repente a gente descobre que a família saiu de lá. Aí está muito além de nossa capacidade seja como Executivo ou Legislativo, está dentro da consciência de cada um deles, cada um precisa entender, até ontem o poder público ajudou você a caminhar dali para frente. Mas a gente cumpre o nosso papel, seja aqui na casa da legislação, eu gosto de reforçar isso, nessas plenárias, porque é realmente um trabalho em conjunto, esses dois poderes não trabalham de forma isolada e não devem trabalhar. eu acho que a gente está sendo o exemplo importante para várias cidades da região do Alto Tietê”. **Ver. Maizena:** “Isso aí é ótimo, porque



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 42

aquilo que o Doutor Miguel estava falando, está parado desde 2008, e a população se preocupa em pagar o IPTU dela, para andar direitinho, porque ela quer o direito de posse. Parabenizar todos vocês, nosso prefeito, por que isso aí parte lá de cima, Prefeito, equipe de Urbanismo, Doutor Miguel e toda a equipe. Mas obrigado pelos esclarecimentos.” A seguir, a presidente passou aos questionamentos do público presente: **1ª Pergunta – Sr. Carmelindo de Palmeiras:** “Áreas do DAEE, onde as pessoas moram, serão regularizados?”

Resposta – Dr. Miguel Reis: “um dos interesses nossos é realmente essas áreas do Estado. A Lei Federal não diferencia as áreas, então a gente vai investir também na regularização dessas áreas. Essas áreas do DAEE é uma vergonha, daí desapropriou, você vai no DAEE e você não consegue nenhuma resposta, nem está registrado no nome do DAEE. Ele já pagou desapropriação a 40 anos atrás, pagou a desapropriação e não está nem registrado no nome do DAEE. Então, a gente vai fazer isso sim. Eu acho que é uma perspectiva interessante. Agora eu vou chorar um pouquinho, vereadora, minha presidente, que é o seguinte: Tudo que nós estamos curtindo aqui é a lei, em tese para ser implantada. Ou seja, nós temos instrumentos, e vai ser importante que a gente tivesse recursos também. Nós estamos as portas de discutir um novo orçamento do município, e aí, chorando um pouquinho aqui para nossa secretaria, seria importante a gente ter recursos para área de regularização fundiária, que é essencial para que a gente possa ter, mas não só recursos financeiros, recursos humanos e materiais, para a gente poder fazer desenho. É um trabalho de muita dedicação, que a nossa equipe, é uma equipe muito valorosa, nossos arquitetos, nossos entrevistadores, os administrativos, mas chegam no limite, que a gente precisaria ter mais estrutura e aí a gente encontra os vereadores, e fazer aquela famosa emendinha no orçamento, e destinar uns milhõeszinhos aí”. **Secretário Elvis:** “Só registrar uma coisa, o que ele falou sobre o Palmeiras, o DAEE, a gente vem acompanhando e trabalhando isso desde 2017, e até a registrar aqui que o vereador Toninho nos acompanha sempre, dentro daquele tema. O Maizena também acompanhou alguns casos no DAEE, ele sabe das dificuldades que a gente enfrenta, é um outro órgão Estadual difícil de trabalhar, é a CETESB,



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 43

o DAEE, tem uma lista enorme, mas sem muito sucesso. Como o Miguel falou, eles muitas vezes se negam a passar a área para quem tem direito. O que o Miguel falou, a proposta deles não cabe, não pode ser aceitável. Eu acho que tem que ser um processo que realmente dê garantia que de aquela família permaneça ali sem correr o risco, mais tarde, alguém chegar e ter que removê-la. **Ver. Maizena:** “Rapidinho, presidente. Nós estávamos numa reunião, eu, o Elvis, o Toninho também estava, isso já é uma briga lá de cima. Se fosse pelo Município, o pessoal da área lá já estaria liberado, porque o vereador Toninho, inclusive, tem abaixo-assinado, já mandou para o DAEE, ele luta muito pelo pouco daquela área. Então não é falta de comprometimento conosco aqui e o Prefeito não, porque eu tenho certeza se dependesse daqui já estava liberado”.

2ª Pergunta - Sr. Sérgio do Boa Vista: “Muitas calçadas estão intransitáveis, pois são feitas desníveis de um lote para outro, em geral, rampas para veículos e rampas na rua em vez de rebaixar a guia”. **Resposta – Secretário Elvis:**

“Sérgio, eu gostaria de convidar você para audiência a tarde às 14 horas, porque esse tema vai ser tratado na LUOPS, a REURB não trata desse caso, ela trata realmente da questão fundiária. Óbvio que quando ela trazer infraestruturas necessárias para a regularização fundiária, o tema da acessibilidade é sempre passa por essa questão. Minimamente, precisa de acessibilidade para se chegar nos bairros e etc. Mas a gente vai debater com mais profundidade, na nossa audiência agora à tarde, às 14 horas”. **3ª pergunta: Sr. Michel do Centro:** “No

artigo 28, Parágrafo Único diz, 5 anos de IPTU, mas qual será o valor mínimo, pois caso um imóvel que vale 35 mil possuir recibo de 5000, não seria melhor atribuir uma porcentagem de débito de, no mínimo, 50% do imóvel? Como ficará a infraestrutura após o crescimento das regularizações? (saneamento básico)”

Resposta – Secretário Elvis: “Michel, a gente só vai pular a sequência. Em relação a infraestrutura, é bom lembrar que a análise que é feito em função do plano de regularização, ela leva também consideração, a densidade Urbana daquele bairro. A gente tem a densidade existente e a densidade prevista, o projetada, em função de lotes vazios, e em função do próprio Plano Diretor, e depois a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo. Obviamente que as



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 44

infra, são projetadas a partir desses dados. Então, sempre em função para garantir que tenha o atendimento ao longo do crescimento do bairro. As próprias concessionárias em si, Sabesp, Bandeirantes Energia e outras de atendimento de dessas infraestruturas, trabalham sobre a mesma lógica, da capacidade máxima que deve ser atendido. Então, nesse sentido pode ficar tranquilo que do ponto de vista técnico, é sempre pensado dessa forma”. **Dr. Miguel Reis:** “A questão que é levantada aqui, é o seguinte. Como eu falei, a questão da arrecadação dos imóveis, ela é prevista no Código Civil de 2002. Não é uma coisa da prefeitura. Então nós reproduzimos dispositivos lá para regulamentar aqui no município. O que está dito aqui é o seguinte: o imóvel precisa estar abandonado, o proprietário não tem interesse, não ter posse de ninguém, e ter o débito fiscal. O Débito Fiscal ele é caracterizado como se a pessoa ficou 5 anos sem pagar o IPTU, está bem claro isso aqui. O que ele está colocando aqui, se não poderia ser uma percentagem do IPTU se ocupa uma parte. A gente tem que tratar os imóveis como um único bem, não podemos dividir ele. Se ele está abandonado com essas características, ele pode vir a ser arrecadado. É lógico que a prefeitura, depois de cumprido isso, não é que a pessoa ela perde imóvel, a prefeitura vai ter que processo, fazer publicação de edital, chamar os interessados, para depois que não houver interessado nenhum, arrecadar para si e dar outra destinação ao imóvel, ou seja, um processo longo, mas tem que iniciar em algum momento. Agora a pergunta específica, se pode fazer uma percentagem, não é possível, pois o imóvel é único que tem uma previsão no Código Civil de 2002”. **4ª Pergunta - Sr. Michel do Centro:** “No tocante às áreas não residenciais, foi feito estudo de quantas empresas serão atingidas? Qual o número de ocupações? E nesses casos, não seria melhor os respeitar os requisitos da Lei 8.666?” **Resposta – Dr. Miguel Reis:** “Eu acho que houve uma pequena confusão com relação à Lei 8.666. O problema é o seguinte, não é um desrespeito. A Lei hoje, vamos esquecer todas as outras leis, a Lei 8.666, no artigo 17, diz que para fins de HIS - Habitação de Interesse Social, é dispensável a licitação. Já fala isso. Então não estamos inovando. Colocamos aqui, claramente. Nos imóveis públicos, tem aquela questão que eu falei, tem a



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 45

regulamentação da Constituição Estadual e a regulamentação da Lei Orgânica do Município. Então há a necessidade de fazer a desafetação para transferir para particular e, no caso da HIS, já é permitido pela própria Lei Federal, a dispensa de licitação, porque você já vai direcionar para uma questão específica. Eu não teria, por exemplo, vamos supor, vamos pegar uma área pública. Vamos pegar uma área pública que esteja ocupada para uma favela. Então, na hora que você passar o documento definitivo, você vai ter que, vamos pegar a Vila Rica, a Laura está aqui. Parte da Vila Rica é pública e parte é particular. Na área pública, vamos supor que a gente vai fazer a regularização lá. Aí eu vou ter que abrir para todo mundo da cidade, todo mundo do país, para ver se alguém tem interesse de comprar aquele lote em que a Laura mora? Não. Vou vender direto para a Laura porque ela mora lá há 30 anos. Então não tem sentido fazer uma licitação para o lote da Laura. Porque a Laura é a única interessada. Porque senão pode aparecer alguém, que queira, qualquer um pode aparecer lá e oferecer o valor diferente da Laura e levar o lote dela. Aí ela vai perder o lote que ela mora. Então esse é o princípio. Então, nós não inovamos aqui, em relação com essa questão da dispensa de licitação, como foi colocado.” **Senhora Presidente:** “E o número de ocupações?” **Dr. Miguel Reis:** Ele fala das ocupações industriais? Então, veja só, foi bem lembrado aí pelo vereador Rogério, que é a questão da Vila Theodoro, que é o único loteamento industrial que nós temos aqui, se eu não me engano, que é do final dos anos 70, logo depois da lei dos Mananciais. Não tem possibilidade de intervenção nesse local, porque tem lá tem, eu acho que não resolveu isso, tem empresas que ganharam a licitação e nunca ocuparam aqueles imóveis. E isso é um problema, a área fica abandonada, fica vazia, como tem muitas áreas vazias aqui no Município de Suzano, e que não sofreram com nenhum tipo de constrangimento dessas pessoas que detém essas posses, e deixa lá a área vazia, sem qualquer tipo de uso de função social. Nós estamos trabalhando com os loteamentos já implantados. Vamos lembrar assim. Nós colocamos no artigo primeiro, que a lei se aplica a imóvel em ocupações até dezembro de 2016 existentes, respeitado a política Urbana que está na Constituição Federal. O que que diz artigo 182 da



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 46

Lei Federal? Diz que vai ser concedido o título as pessoas que ocupam a área até 250m, com a família, com utilização para sua família, e que a pessoa não tenha nenhum outro imóvel. Então, se a pessoa tem um imóvel registrado em algum lugar do país, ela já não recebe o título. É a mesma coisa o princípio do Minha Casa Minha Vida. A pessoa não pode ter outro imóvel, porque senão não é baixa renda. A pessoa tem dois imóveis. Então esse é o princípio. A pessoa tem que ter cinco anos no lote de 250 metros para o uso da sua família. Pode regularizar comércio? Pode, desde que não seja atividade principal. Se a atividade do comércio for subsidiária à habitação, pode. Pode regularizar as indústrias? Não, não pode porque a indústria não é objeto da Lei". **5ª Pergunta – Sr. Francisco Borges Alves de Souza, do Jardim Panorama:** “Como vai ser a pavimentação do Jardim Panorama Suzano? E se terá que fazer alguma coisa antes de ser pago o lote?” **Dr. Miguel Reis:** “O critério geral, não só no Panorama, mas o critério geral é o seguinte. Para regularizar, vai haver necessidade de a prefeitura assumir a infraestrutura. Só que ela não assume isso tudo imediatamente, ela coloca dentro do seu orçamento e apresenta o cronograma de obras. Então, por exemplo, o Panorama, não tinha energia elétrica. O Secretário, junto com a EDP, junto com o prefeito, conseguiu energia elétrica para o Panorama. Não tinha energia elétrica lá. Hoje, cada um tem o seu postinho. Falta água? Falta água. Falta drenagem? Falta drenagem. Falta esgoto? Falta esgoto. Isso tudo vai entrar num cronograma e vai ser executado. Se vai ser executado até o final do pagamento, não tenho como dizer hoje aqui. Mas a ideia é que, com a regularização documental, a regularização urbanística e ambiental seja executada também, ou que tenha prazo para isso”. **6ª Pergunta – Sr. Ivanildo Calado, do Jardim Panorama:** “Como vai ficar a situação dos moradores da região do duto? Porque foi colocado energia elétrica em algumas ruas e na duto não”. **Dr. Miguel Reis:** “O duto da Petrobras, você não pode construir. No Panorama, a gente está discutindo a região do Panorama, mas vamos pensar no critério geral. Eu falei aqui no começo, que nós não podemos regularizar áreas de risco, áreas inundáveis, áreas que tem que não tem condições de habitabilidade. Nela se enquadra as casas que estão dentro dos



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 47

rios. tem muita casa está dentro do rio. Não podemos regularizar uma coisa dessa. Estava até comentando isso ontem, qual a distância que a gente vai dar. A Lei fala em 15 metros para regularização, 30 metros na implantação de loteamento novo. Mas 15 metros em regularização. Nós temos que respeitar esses parâmetros. Então não se regulariza dentro do rio, e também não se regulariza na faixa da Petrobras. Isso não é possível porque vamos esbarrar no órgão público, no outro órgão que não permite ocupação em áreas de lá. Vai ter que ter uma outra solução para isso”. **7ª Pergunta - Associação Moradores do Alto Guadalupe, lote Rio Abaixo e Jardim Panorama:** “Para os vereadores, senhores qual o primeiro passo de vocês para nos apoiar junto com a prefeitura a regularização da área, lote Rio Abaixo, futuro Jardim Panorama”. **Resposta – Senhora Presidente:** “Vou dar minha opinião, aí depois se algum Vereador também quiser dar opinião, para a associação e para todos que estão presentes. Nos vereadores fomos eleitos por vocês. A Casa de Leis é de vocês. Estamos aqui à disposição. Para inclinar e ir aí ajudar vocês no que for preciso. E como doutor mesmo falou, é uma área particular, o Vereador Maizena falou que aqui temos que respeitar também leis, a gente não pode ultrapassar o que não nos compete. Então, estamos à disposição de todos vocês, para fazer o que for preciso e tentar essa regularização para vocês, junto com a prefeitura. Os gabinetes estão à disposição para aqueles que quiserem nos procurar e para gente tomar a frente junto com vocês.” **Ver. Professor Toninho Morgado** “Eu agradeço a solicitação desse Senhor, e eu digo que estou à disposição assim como ajudo o Cinco Pinheiros, Vila Fátima, Buenos Aires, Planalto, Estância Americana. Eu estou à disposição a ajudar qualquer bairro que me procure. Meu gabinete está à disposição, toda quarta-feira estou atendendo o público em geral, e os demais dias eu vou até a comunidade, caso solicitado”. **Senhora Presidente:** “Inclusive, alguns desses bairros que o próprio Vereador falou já nos procuraram e Graças a Deus estão dando encaminhamento, porque procuraram a gente, ou de qualquer forma entraram em contato. Nós fomos até eles e hoje está sendo encaminhado junto com a Câmara, junto com a prefeitura, e também estamos à disposição de qualquer pessoa que também nos procurar,



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 48

ou se desejar irmos até vocês, também estão à disposição”. **Ver. Leandrino:** “Só quero fazer algumas considerações, presidente que, como já foi dito pela senhora, pelo vereador Toninho, eu acho que a população tem que saber que a Câmara Municipal, ela está sendo parceira nesses dois projetos, que anda um ao lado do outro. Sabemos da dificuldade que temos da CETESB, DAEE e muitos, principalmente na área de Palmeiras, que é, o que foi agora perguntado, sabemos da dificuldade lá por ser áreas que realmente são de preservação, manancial, que área que compete ao Estado, com esse projeto vamos ter um pouco mais liberdade, como já foi falado pelo Miguel, pela Jane, pelo secretário, que realmente é de suma importância, a população realmente sofre lá. Pavimentação mesmo, a gente não pode colocar pavimentação de asfalto lá, que realmente é uma coisa que é proibida pela legislação. Então são fatos que realmente a lei vai somar, e dizer para todos os presentes, que fique registrado, que esses vereadores realmente estão correndo atrás junto com o governo, para esse projeto ser de suma importância, como ele é, e que realmente seja implantado de uma forma, que atinja o bem maior que é a população, que ela seja realmente é contemplada e ter mais qualidade de vida, que é o principal, que nós almejamos. Eu quero agradecer aqui ao secretário, ao diretor, a Jane, a presidente e o público presente. muito obrigado”. **Ver. Maizena** “Quero agradecer o secretário, sempre nos orientando, o Doutor Miguel, a Jane, tudo que a gente precisa de orientação na secretaria, e hoje, na cidade, eu observo que o negócio vem lá de cima. Hoje graças a Deus, tem um prefeito comprometido com a cidade, que a cidade ficou parado há vários anos, um projeto de 2008, que já era para ter resolvido, passou três gestões e agora que está tirando do papel para colocar em prática, e a população também, ela está correndo junto com a gente, vereadores na rua. E isso que é importante. Nós precisamos deles e eles precisam da gente. Inclusive, Presidente, Secretário, fui lá no Meu Sossego, a população veio até o nosso gabinete, fizemos, pedimos lá para o secretário, foi lá, jogou um cascalho, que asfalto é aquilo que a gente está falando, principalmente área rural, não tem como entrar asfalto. O Prefeito está fazendo, está trabalhando, e nós vereadores a gente tem uma união tão



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 49

importante nessa casa, aqui porque o munícipe, ele sai daqui, principalmente na quarta-feira igual vereador Toninho falou, se ele sai sem orientação aqui, gente, é difícil, porque todos os gabinetes estão atendendo, Aquilo que eu falo para pessoas, que quer encontrar o vereador 24 horas no gabinete. Vocês não vão me encontrar no gabinete. Lugar de vereador é na rua onde que está o problema. Vereador que fica sentado aqui, nessa legislatura, tenho certeza que não tem. Então isso é importante, comprometimento com prefeito, e eu tenho certeza que todas as secretarias está atendendo na medida do possível, e o prefeito em 2 anos e 8 meses está fazendo uma coisa que ficou parada a mais de 11 anos. Obrigado”. **Ver. Jaime Siunte:** “Eu me sinto orgulhoso de estar com esses vereadores aqui, com essa equipe de secretários do prefeito, porque a tanto tempo que a gente vê tanta coisa parada, na rua, por aí, só não vê quem é cego. Não tem como não ver o prefeito trabalhando, os vereadores trabalhando, e qual objetivo dos vereadores? Aprovar essa lei, para melhorar para todo mundo, toda a família suzanense. **Senhora Presidente** “Eu gostaria de estar parabenizando todos os presentes, hoje é a sétima audiência pública que a gente realiza nessa Casa, foi o dia que mais teve gente, mais perguntas. A população realmente está preocupada, está interessada na problemática ou na solução dos problemas da nossa cidade. Então gostaria também de parabenizar a todos vocês”. **8ª Pergunta – Josangela, do Jardim Panorama:** “Como podemos resolver a questão do CEP das ruas? Moramos no Rio Abaixo, e o CEP é da Rua do Progresso, no Miguel Badra.” **Resposta – Secretário Elvis:** “Josangela, também de forma geral, a REURB pode ajudar assim, é o primeiro passo. A Secretaria de Planejamento é responsável por fazer interlocução com os Correios, e o CEP é fruto do nome oficial da rua ou de algum tipo de declaração que a secretaria dá em nome da aprovação do loteamento. Então, a princípio, quando se aprova o lançamento de um loteamento novo, o nome da rua é por número, dado na época do projeto, e depois vai se dando os nomes em homenagem às pessoas. Conforme esses nomes vão passando para nós, aprova aqui e e passa para nós, a gente informa os Correios. Obviamente, onde se tem ruas que não tem nomes oficiais, que obviamente em função de algumas



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 50

irregularidades, os Correios não geram um CEP específico para aquela rua, ele gera o CEP próximo ou genérico para claro ter, um certo controle, obviamente. Então a REURB, sentido né Doutor, acaba contribuindo bastante, de você ter não só o título, mas um CEP. Eu acho que, sem dúvidas você ter esse endereço oficial, também é uma conquista importante, Casos específicos, a gente consegue se resolver lá na diretoria de planejamento territorial, mas de forma geral, os problemas estão ligados a questão da rua não ser realmente oficial, seja da aprovação do projeto, ou seja pela aprovação aqui da Casa de Leis com algum nome". **9ª Pergunta – Sra. Rosana Santos, da Chácara Boa Vista - Cinco Pinheiros:** "Nós queremos saber o que vamos fazer depois da topografia? E como vamos fazer para pagar o Imposto Individual? E quando vamos entrar no programa?" **Resposta – Dr. Miguel Reis:** "É aquilo que a gente já comentou, aprovado o projeto, a gente vai começar a pegar os casos que a gente já tem essa organização, as pessoas têm, e vamos começar a transformar a topografia num plano de loteamento. Feito o plano de loteamento tem o cadastro, as certidões ambiental e urbanística, e depois o encaminhamento para o cartório. O lançamento fiscal, ele é feito depois da aprovação do parcelamento, necessariamente. A gente sabe assim já mas tem muito imóvel que tem IPTU, mas foi no momento histórico que a prefeitura resolveu lançar aquele IPTU. Nos casos de hoje, você tem que fazer o lançamento fiscal após aprovação do parcelamento. Então aprovou o parcelamento na prefeitura, aí encaminha para Finanças, e Finanças faz o lançamento fiscal para o ano seguinte. É assim que funciona. É todo um passo a passo que nós temos fazer, mas a gente tem várias possibilidades de fazer reunião com as pessoas, vamos estabelecer um cronograma a partir da aprovação da legislação. Eu também estou com quatro casos lá, fora o Cinco Pinheiros". **Ver. Prof. Toninho Morgado:** "A respeito dessa questão do Cinco Pinheiros, é só uma orientação à munícipe, está sendo realizado reunião, eu creio que ela tem acompanhado com a liderança lá, e está sendo levantado o planialtimétrico, acho que é esse o nome correto, o levantamento planialtimétrico, depois de feito o levantamento planialtimétrico vai ser apresentado, então, à Secretaria de Política Urbana, para fazer esses outros



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 51

passos. Então é importante ela levar o informe a comunidade, que a gente está indo lá, vai voltar, para organizar essa questão do levantamento planialtimétrico para poder dar os próximos passos, e nisso, a aprovação da Lei vai favorecer muito a questão da facilitação desse processo que está sendo feito lá no Cinco Pinheiros". **10ª Pergunta - Laura Freitas, da Vila Rica – Amazonas:** "Na Vila Rica o poder público realizou obras, porém a regularização ainda nada. Quando vão cumprir?" **Resposta – Dr. Miguel Reis:** "A Vila Rica é um caso específico, muito específico, porque é um projeto antigo nosso. Quando foi feito em 2007 o contrato de programa junto com a Sabesp, a Sabesp liberou recursos para poder realizar algumas obras de saneamento ambiental. Uma delas é da Vila Rica, que a gente incluiu e foi aprovado. A Laura, inclusive, ela participou do primeiro conselho de saneamento ambiental aqui do município. O problema todo disso daí, não é que a gente não gosta de falar dos outros, mas houve um problema de gestão nesse contrato muito grave. A Sabesp liberou recursos somente em 2011/2012, foi contratado a empresa, a empresa iniciou a obra, só que no governo seguinte, em 2013, a obra foi paralisada. E tinha recursos da Sabesp. Ela foi paralisada várias vezes e durante quatro anos quase que não foi executada. Só em 2017 que foi retomada a obra. Então é problema de gestão muito sério isso daí. É lógico que se você para uma obra por um mês, você tem um problema, se você para obra por 4 anos, você tem outro problema. Agora, enfim, a gente que fez um esforço junto com várias secretarias, principalmente o secretário do meio ambiente, que se envolveu bastante, a secretaria de obras, e conseguiu concluir a obra lá. Foi muito difícil, foi um esforço muito grande, porque a área estava totalmente conformada de outro jeito. No meio do caminho, não só tinha uma pedra, e essa pedra se chamava GAEMA, como eu eu falo assim, às vezes, eu tenho amigos da faculdade de direito, você conhece muita gente, então na faculdade direito, se formaram muitos colegas, e muitos colegas foram para o Ministério Público. São grandes amigos meus. Conheço eles de longa data, mas existem representantes do Ministério Público é são muito irresponsáveis, e a pedra no caminho da Vila Rica qual que é? o GAEMA, que é o grupo que cuida do Meio Ambiente. Ele entrou com os 35 e os processos que



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 52

eu falei, e um dos processos ele não só entrou com o inquérito, também entrou com processo judicial contra Vila Rica. Pergunta, senhora Presidente, pergunta, se algum morador está representado no processo? Não. Entra contra prefeitura, de forma singela, e fala: retire-se todo mundo de lá. Aí a prefeitura vai tirar todo mundo que está lá? Não vai. Tem casas constituídas, tem companheiro que mora lá a 30 anos lá na área. Foram feitas as obras que resolveram a parte da questão ambiental, parte da questão de estabilidade lá. Foi feito uma pavimentação com bloquete, uma contenção, e está lá. Agora há a necessidade agora, dos moradores organizaram e ingressarem nos autos, constituir e formalizar de novo a Associação de Moradores, ingressar nos autos para combater esse tipo de iniciativa. Então, lá é uma parte particular e uma parte pública, mas a regularização da Vila Rica depende da conclusão desse processo. Nós estamos conversando antes de chegar aqui, para a gente poder tentar marcar uma reunião com a promotora, que agora é uma nova promotora, para ver se ela tem um pouco de sensibilidade e que tenta sair daqui da do fórum, ir lá conhecer, para ver como é que está a situação lá, porque não dá para tomar uma atitude dessa, irresponsável, de mandar retirar todo mundo lá. Isso não tem nenhum cabimento, não consulta ninguém simplesmente. O Promotor que entrou com a ação fica lá na Rua Riachuelo, lá no centro de São Paulo, entra com ação aqui, fala tira todo mundo. Não sabe nem onde fica Suzano, nunca pegou o trem, sabe essas coisas assim. Então, lamentavelmente, o prazo, não tem prazo, porque precisa para terminar essa ação aqui no judiciário. Não havendo mais questionamentos dos vereadores, e nem do público presente, a Senhora presidente convidou a todos a participarem da audiência pública às 14hrs, para debater o Projeto de Lei de Uso e Ocupação do Solo. Às 12h28, a Senhora Presidente encerrou a Sétima Audiência Pública. Compareceram a esta sessão, os Senhores Vereadores: Antonio Rafael Morgado – Prof. Toninho Morgado (PDT); Gerice Rego Lione – Esposa do Prefeito da Academia (PL); Jaime Siunte (PTB); José Izaqueu Rangel – Zaqueu Rangel (PSDB); Leandro Alves de Faria – Leandrinho (PL); Marcos Antonio dos Santos – Maizena (PTB); Rogério Gomes do Nascimento – Rogério da Van (PRP). Acompanhamento da



Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br

e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

Página 53

Audiência Pública: Pedro Vitor Alves de Souza – Procurador Geral Legislativo; Osmar Alves da Silva - Assessor-Chefe da Procuradoria; Douglas Francisco Martins da Silva – Diretor Legislativo; Raziel Shinnosuke Ueda – Agente Administrativo, Rodrigo Yukio Igarashi – Agente Administrativo e Pamela da Silva Araújo – Auxiliar Administrativo.

Plenário FRANCISCO MARQUES FIGUEIRA, em 06 de setembro de 2019

VER. GERICE REGO LIONE
Esposa do Prefeito da Academia (PL)
Presidente

VER. EDIRLEI JUNIO REIS
Prof. Edirlei (PSD)
1º Secretário

VER. JOSÉ SILVA DE OLIVEIRA
Zé Lagoa (MDB)
2º Secretário