



Câmara Municipal de Cordeirópolis

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

Ata da audiência pública para tratar dos projetos que alteram o Plano Diretor, a Lei de Zoneamento e a de Parcelamento do Solo, realizada em 19 de junho de 2017.

Aos dezenove dias do mês de junho do ano de dois mil e dezessete, no Plenário "Vereador Irio Alves" da Câmara Municipal de Cordeirópolis, realizou-se audiência pública para tratar dos projetos que alteram o Plano Diretor, a Lei de Zoneamento e a de Parcelamento do Solo. Compuseram a mesa desta audiência o Sr. Prefeito Municipal, o Sr. Presidente da Câmara e o Sr. Secretário de Obras, Renan Sanches. Aberta a audiência pelo Sr. Presidente, este saudou os outros componentes da mesa, dizendo que sua expectativa era de que houvesse mais pessoas para acompanhar, em virtude do projeto a ser votado, dizendo que as pessoas foram convidadas pelas redes sociais e através de ofício, sendo que ficará aberto para perguntas a serem respondidas pelo Sr. Secretário de Obras. Inicialmente, o Sr. Prefeito saudou os vereadores e secretários presentes, além da Vice-Prefeita, informando que o projeto é uma revisão do Plano Diretor, que foi aprovado há cinco anos atrás, que está carecendo de revisões, estabelecendo-se o prazo de cinco anos; que quando assumiu a Prefeitura, anunciou o início deste processo, que já estava sendo trabalhado pelo atual Secretário de Obras, que também participou da elaboração do Plano Diretor, também como Diretor de Urbanismo fez um levantamento das pessoas que procuraram a administração pública com questionamentos, levantando ponto a ponto durante os últimos cinco anos sobre aquilo que precisava ser melhorado. Disse que foi feita consulta pública junto à Secretaria de Planejamento e Obras ou no Gabinete sugerindo pontos de melhoria; que foi feita uma audiência pública do Executivo em abril no Teatro Municipal com presença de aproximadamente duzentas pessoas, onde foram colhidas várias sugestões da população, sendo encaminhado ao Legislativo para realização de audiência; disse que o processo é democrático, iniciado há cinco meses, tramitando na Câmara há quarenta dias, destacando que a população seja ouvida para se evitar especulações, como possíveis mudanças que acabam não se concretizando; que o plano está sendo alterado na região urbana de Cordeirópolis a preocupação é a construção da nova represa na Santa Marina, criando no entorno dela uma área de proteção deste manancial, que é muito importante para o município, uma vez que a capacidade de armazenamento da cidade poderá ser aumentada em 150% em relação à Represa de Cascalho, sendo a principal alteração. Disse que um dos grandes desafios da cidade é a moradia popular, sendo que o valor dos lotes na cidade é impeditivo para os trabalhadores adquirirem seus lotes, que atualmente custam de R\$ 100 a 120 mil, e as leis alteram o zoneamento, permitindo que os lotes caiam para a metade do preço; com relação a Cascalho, é mantido o tamanho do parcelamento, pois ele tem característica específica, permitindo para 2.500 m² e 1.000 m² na região central do bairro; que o parcelamento do solo será alterado em algumas regiões urbanas da cidade, criando também uma área de interesse social onde será realizada a desapropriação, com recursos provenientes da Caixa Econômica Federal, através do Programa Minha Casa, Minha Vida, para construção de 400 moradias populares, verificando o tempo de residência no município e a renda familiar. O Secretário de Obras e Planejamento, como mentor das mudanças, irá conversar com todos, dizendo que a participação popular é necessária, pedindo a todos que tragam sugestões para melhoria, dizendo que não podemos atrapalhar o desenvolvimento da cidade e o processo de construção de uma nova represa, sendo que a novidade será a criação de um "corredor alternativo" para transporte com caminhões de larga escala, evitando trafegar no centro do Bairro do Cascalho, relacionado também à construção da nova represa. Disse que o Jardim Paraty está totalmente construído com lotes comprados em dois, permitindo a divisão dos lotes para evitar problemas que aconteceram em outros bairros, como problemas



Câmara Municipal de Cordeirópolis

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

relacionados ao IPTU; disse que a participação popular é importante e necessária e esta audiência serve pra isso. O Sr. Secretário de Obras e Planejamento agradeceu ao Sr. Presidente e ao Sr. Prefeito pela participação de toda a população, dizendo que é muito importante participar em situações como essa. Disse que em 2010 foram feitas discussões e estudos, de acordo com o Estatuto da Cidade, regulamentado pelos arts. 182 e 183 da Constituição Federal, que define a obrigatoriedade do Plano Diretor para municípios com população superior a 20 mil habitantes; disse que o Plano Diretor é uma ferramenta que direciona o crescimento e situações da cidade; que em 2010 e 2011 o município, o Estado e a União tinham outras realidades e ele precisa ser ajustado; exemplificou que um programa habitacional feito após o Plano Diretor não consegue atender a população e por isso ele precisa ser modificado; que trabalha há muitos anos na área e muitos pedidos estão acumulados desde os ultimo cinco anos, o que gerou muitas reclamações e desgastes nesse período, especialmente de empresários; que diante da atual conjuntura e problemática do Município, terá foco nas coisas mais importantes do Município com relação a economia, habitação e represa. Disse que irá traduzir de "forma macro" as tabelas que foram colocadas nos projetos; que atendeu muitas pessoas desde abril e continuará atendendo; disse que se prontificou a ficar aos sábados à disposição caso haja autorização do Sr. Presidente. Falou que as alterações mais significativas estão sendo feitas na lei de zoneamento, mas estão sendo alterados no Plano Diretor, que é a cabeça de uma estrutura planejada e que ramifica em vários braços, que são a Lei de Parcelamento do Solo e Urbanizações Especiais (Lei 2780/11) e a de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, que diz o que pode ser instalado e onde, regiões de interesse social, ambiental e industrial; disse que a lei tem vários anexos e não está se alterando a proposta de expansão do sistema viário, mas a questão de instalação de determinados empreendimentos em alguns locais, tentando contemplar a maioria das solicitações, citando casos específicos. Citou audiências anteriores, como em abril, dizendo que a grande maioria das solicitações foram incluídas nas modificações e outras foram feitas de forma pontual, como no caso da solicitação do vereador Anderson Hespanhol, sobre o problema dos desdobros nos bairros São Francisco e São Luiz. Falou que os principais temas nas mudanças das leis são desenvolvimento econômico, com relação às dificuldades do plano diretor em vigor; a moradia e a infra-estrutura, além do abastecimento de água; disse nos últimos anos aumentou drasticamente o número de empresas, pequenas atividades familiares de fundo de quintal e ambulantes, devido ao desemprego que está acontecendo no País, o que gerou conflito com o plano em vigor; quanto à moradia ou habitação, informou que na cidade existem 5.000 famílias, com cerca de 2.000 sem casa própria, dizendo que quando a pessoa mora de aluguel, além do problema do desemprego, o dinheiro não circula no bairro ou na cidade, o local não se desenvolve, vendo de duas a cinco casas por lote estão construídas, sendo que a culpa é geral, pois o Executivo, desde 2011, consegue impedir a solução da situação de pessoas com dificuldades por falta de lotes. Disse que naquele momento foi permitido o desdobra de lotes, mas poucos aderiram por falta de recursos; pensando na situação das famílias sem casa própria, cujo dinheiro não circula no comércio, e pensando na situação das pessoas pela baixa oferta e grande custo dos lotes, bem como sua dimensão muito grande, bem como o sistema viário é exageradamente grande, a alteração está permitindo o desdobra dos lotes nos bairros Cordeiro, Eldorado, São Francisco, São Luiz e Progresso. Disse que a situação na cidade já está consolidada e é necessário diminuir a quantidade de pessoas sem casa própria, ressaltando que os pontos verde-escuro expostos no mapa; disse que a oferta de recursos através do CDHU e do Programa Minha Casa, Minha Vida, está vinculada à criação de ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social), que direcionam para lotes urbanizados, casas populares, ocupações e assentamentos, o que deverá atender



Câmara Municipal de Cordeirópolis

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

às duas mil famílias que não tem casa própria, e sua intenção é que as pessoas sejam espalhadas pela cidade, diminuindo o adensamento de certos bairros, o que gera problemas inclusive de falta de água; disse que irá se basear no Cadastro Único do Governo Federal, para não ficar à mercê de favorecimentos, mostrando um trabalho sério de habitação. Repetiu que existem situações consolidadas e as pessoas não conseguem regularizar as situações em cartório; que foi criada esta possibilidade em diversos bairros com lotes de 10 metros de frente, sendo que o mínimo pela Lei Federal 6766/79 é de cinco metros, permitindo regularizações de lotes específicos, sendo que no caso do Jardim Paraty é de 10,5 por 25 metros. Quanto à infra-estrutura, disse que está sendo criada uma zona de manancial urbano, para inibir qualquer situação que prejudique o abastecimento de água do Município; que são criados 20 MEI's na cidade, atividade que cresce com o desemprego; que o potencial do município atualmente é o logístico, em função das Rodovias Anhanguera, Washington Luiz e Bandeirantes, além da Rodovia Constante Peruchi, que se tornou uma avenida; que Cordeirópolis está num momento peculiar, por estar próximos a um grande polo industrial, o que gera muitos investimentos e o intuito é a criação de situações pelo potencial logístico, dizendo que muitas situações foram perdidas desde 2011; lembrou que a maior fonte de arrecadação do município é o ICMS, que vem principalmente da Nestlé, e se a cidade crescer e não houver incentivo adequado às empresas, será refletido no meio urbano, com a redução dos recursos. Disse que os pontos principais para exploração do pólo logístico é atrair investimentos para aumentar a receita e gerar empregos, lembrando das duas mil famílias sem casa própria, com a flexibilização e criação de espaços, dizendo que o plano de 2011 é bem conservador, lembrando que muitas pessoas tiveram dificuldades de criação, modificação ou regularização de um empreendimento; que criando espaços, criam-se vias, onde será demonstrada a represa, a mobilidade e a solução para desvio de caminhões que atingem o Bairro do Cascalho; lembrou que o potencial do município é logístico, que atrai outros serviços, mas o bairro é histórico e que tem vários mananciais; mostrou a ZPMU (Zona de Preservação de Manancial Urbano), da mesma forma como foi feito para a Represa da Ibicaba, dizendo que já existe uma avenida marginal, e sua extensão irá beirar a Rodovia dos Bandeirantes, para empresas e empregos, desviando todo o fluxo por trás do Cemitério Municipal, fazendo um mini-anel viário com a Anhanguera e a Bandeirantes, dizendo que um dos maiores incômodos são as transportadoras da Rodovia João Peruchi (COR-137) e sugerindo a municipalização da Rodovia Constante Peruchi (SP-316); reafirmou que quanto ao Bairro do Cascalho, manteve-se as determinações do Plano Diretor de 2011, autorizando-se o desmembramento de 2.500 m² para chácaras no entorno; disse que a SP-316 reformada tem potencial para atrair qualquer tipo de empreendimento, criando-se um novo zoneamento rodeando a Rodovia dos Bandeirantes; quanto à moradia e habitação, falou que se busca a solução de um déficit habitacional alto, em 2 mil residências que não tem oportunidade de compra, devido ao custo ou problemas de oferta e demanda, em paralelo com a construção da nova ETA, a ETE que estará operando no próximo ano e a construção da represa, o que é importante a realização destas modificações; repetiu a necessidade de desdobro dos bairros já citados, especificamente para a Região Sul, citou caso em que há construção de residência e comércio em lotes de esquina e para ajudar a regularização de pessoas que compraram lotes em parceria, evitando o que ainda ocorre no Jardim Cordeiro; em termos de parcelamento do solo, com exceção do Bairro do Cascalho, na mancha urbana de Cordeirópolis não alterou muito, dizendo que o lote básico é de 250 m² com 10 m de frente e a modificação é feita para atender a demanda de 2.000 pessoas sem casa própria, onde está sendo permitida a criação de lotes com frente de 7 metros por 20, com objetivo de evitar o que acontece no Jardim Paraty, onde diversas pessoas compram um lote só, sendo alterados



Câmara Municipal de Cordeirópolis

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

dispositivos da lei de loteamentos, em comparação com cidades da região, todo parcelamento deve ter área institucional, onde o município era diversas áreas e elas só servem para "crescer mato"; foi criado um instrumento para que um percentual das áreas institucionais se tornem bens dominiais, para que sejam utilizados como componentes de um Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, para não ficar o lote ocioso e evitar gastar dinheiro público em desapropriação que poderiam ter outras destinações, visando a criação de um banco de lotes; disse que o FMHIS existe, mas nunca foi utilizado e seu sonho é utilizar este fundo sem gastar um real do Município, como por exemplo, aprovar um loteamento industrial sem herdar 5 a 6% de área institucional, sendo que uma porcentagem seria recebida como bem dominial, convertendo em valores para o fundo. Disse que, para a solução do problema das duas mil famílias sem casa própria, não basta criar loteamentos populares, pois muitas vezes os adquirentes não tem recursos para a construção, mas o FMHIS financiaria a construção destas residências, o que fará crescer o município, nos termos de expansão e população, dizendo que existem muitos pontos de adensamento, como os bairros Paraty, Cordeiro e Eldorado; disse que o ponto já está previsto desde 2011 com relação aos parcelamentos irregulares, e está se discutindo a cobrança de IPTU no Bairro do Cascalho, o que permitiria regularizar as propriedades passando para área urbana, inclusive em cartório com relação à documentação e esta atribuição permitiria o tratamento de esgoto e fornecimento adequado de água. Falou que habitação, empreendimento e infraestrutura estão atrelados, e é isto que está sendo discutido, especialmente com relação à Represa Santa Marina e a infraestrutura planejada. Encerrada sua manifestação, colocou-se á disposição na sua secretaria, por telefone e por correio eletrônico e informou que iria abrir para esclarecimento de dúvida, lembrando que este é um momento importante, pois algo que não for dito ou falado, só haverá novo prazo talvez daqui a cinco anos. Iniciados os questionamentos, David Bertanha disse que brigou muito por esta represa cuja pedra fundamental já foi colocada, dizendo que é uma esperança concretizada, após 52 anos a cidade terá uma nova represa, pois foi na década de 1960 que foram feitas pela Prefeitura as outras represas do Cascalho e do Barro Preto, numa época em que a cidade tinha de três a quatro mil habitantes; disse que sua preocupação é que 40% da águas pluviais de Cascalho desembocam pela área da Santa Marina e espera-se que as obras da ETE estejam prontas no próximo ano, lembrando que os dejetos de fossas e águas de poços podem encaminhar-se para a área da Santa Marina, com o aumento do número de lotes; lembrou que está faltando verba na FUNASA para conclusão da ETA e vai demorar ainda para Cascalho ser contemplado com água tratada, citou que não tem culpa pelas irregularidades, mas não houve condições de evitar; pediu que seja estudado com carinho para que os empreendimentos obedeçam totalmente ao Plano Diretor, com relação às fossas sépticas, iluminação pública e pavimentação, o que impacta na arrecadação do Município, uma vez que o bairro não recolhe IPTU; disse que existem áreas onde pode ser cobrado o imposto, que há dificuldade em arrecadar recursos, pedindo para que haja consideração quando for autorizar o desmembramento de áreas, com consciência, já que existe muitos locais com esgoto a céu aberto, que poderá sair para a Represa Santa Marina, o que é sua preocupação. Perguntou onde será feito o loteamento popular, dizendo que comprou algumas áreas na cidade, mas existem impedimentos de construção de comércios, como Módolo, Botion e Vila Olímpia. Pediu que sejam reservadas áreas para o zoneamento comercial, como na Rua do Barro Preto e no Jardim Juventude; perguntou sobre o bairro do Cascalho até onde é a área contemplada como o novo zoneamento. Respondendo, o secretário disse que a ZEIS de acordo com o Estatuto da Cidade tem por objetivo vencer o déficit habitacional, exemplificando com o caso do Jardim Lise, um loteamento habitacional, onde certas situações são proibidas, com relação a quadras



Câmara Municipal de Cordeirópolis

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

comerciais; que algo está previsto na Lei 2780, dizendo que precisam ser criados setores comerciais em loteamentos populares; disse que o centro da cidade é movimentado durante a semana, sendo que o movimento se transfere para os bairros no fim de semana; disse que o Jardim Progresso é um modelo, por serem lotes urbanizados com preço bom, projetado pelo Engº Marcos Tonelotti quando estava na Prefeitura Municipal e é esta diretriz que está seguindo; disse que é necessário criar situações de frente a avenidas para que não existam mais casas juntas a comércios; disse que já está contemplado mas pode ser feito de forma específica. O Sr. Prefeito Municipal disse que o plano de 2011 era bastante restritivo em algumas situações, como exemplo de uma empresa que fosse fornecedora de cerâmica, pelo Plano Diretor só se instalaria no pólo cerâmico, mas na área da Fazenda Itapoã existem empresas instaladas em Santa Gertrudes porque não puderam se instalar na cidade. Lembrou que por isso há necessidade de revisão e sua política tem por objetivo diminuir as restrições do Plano Diretor atual, dizendo que a prefeitura deixava as coisas acontecer, e agora serão coibidas situações extremas. Disse que fez várias demolições de construções irregulares e sua proposta é flexibilizar o Plano Diretor atual e privilegiar a fiscalização; citou as situações do Bairro do Cascalho e no Engenho Velho, regularizado em 2011 e incluído no Programa Cidade Legal, onde está sendo levada a infra-estrutura, cobrando da pessoa que fez o parcelamento; afirmou que esta situação só ocorreu porque não havia na cidade lotes mais baratos para a população e não adianta só impedir que novas situações como esta aconteçam, mas criar condições em ZEIS para que as pessoas que trabalham numa cerâmica e que ganham R\$ 2.500 tenham condições de possuir seu lote; que temos que lidar com a realidade e é importante esclarecer que a preservação do centro histórico de Cascalho é condição "sine qua non" mas nas margens da SP-316 podem ser de desenvolvimento econômico; lembrou que agricultores podem querer montar na frente de sua propriedade para comercialização de um produto industrializado produzido por ele, mas isso é proibido pela atual legislação; que existem outros mecanismos que não são só o zoneamento, mas o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), pois são eles que podem se sentir incomodados; citou que se o empreendimento afetar a vizinhança, ele não será implementado, caso contrário, está autorizado, e o fechamento da região perderá o potencial da rodovia; disse que trabalha na prefeitura há muito tempo e sabe que, com o tempo, com a sucessão da família, não há como impedir a mudança da característica da região, já que uma geração pode impedir e outra querer liberar; que o EIV é um instrumento que pode impedir a abertura de transportadora, mas permitir a abertura de uma fábrica de alho, um mecanismo interessante para melhorar o projeto de lei com relação ao Bairro do Cascalho. O Sr. Secretário de Obras citou o art. 87 da Lei Complementar nº 177 prevê a situação que já foi regulamentada pelos Decretos Municipais nº 3618/2012 e 4277/2013. Citou o "incômodo" de salões de festas, dizendo que estabelecimentos do tipo devem ser subordinados ao EIV, como está previsto nos decretos citados, criando uma situação "permissível especial", atrelando a decisão à situação do entorno. Quando a fossa ou tratamento de esgoto, disse que com a legislação alterada, todo parcelamento novo no bairro do Cascalho terá que dar baixa no INCRA e passar para IPTU, ficando igual à região central de Cordeirópolis, sujeitos a embargo e demolição. Citou a lei de 2011 que transformou a região em núcleo urbano, que pode ficar sujeito a IPTU, mas ainda falta a infraestrutura necessária, bem como dificuldades documentais e processos no Ministério Público; disse que os projetos, ideias e traçados já estão sendo executados. O Sr. Prefeito lembrou a legislação dos 20% da reserva legal que é exigida e disse que o processo é muito lento, dizendo que será enviado à Câmara a criação de uma alíquota de IPTU muito reduzida para grandes propriedades que queiram se transformar em urbanas; que se uma propriedade passar para urbano, não haverá mais a reserva legal, além de áreas



Câmara Municipal de Cordeirópolis

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

urbanas que ainda são rurais, dizendo que para algumas pessoas é muito interessante inclusive para quem quer realizar um parcelamento do solo; que quando se exige certas coisas para o parcelamento, como asfaltamento do acesso, o proponente desiste, passando a exigir as obras da Prefeitura, inviabilizando alguns parcelamentos que deveriam ser feitos; que está facilitando alguns processos, mas está se exigindo que se compra a lei. Disse que está se gastando recursos acertando situações aprovadas de forma irregular do que fazer coisas novas, o que dá mais trabalho. Disse que na frente de sua casa tem uma transportadora que gera problemas a sua residência, dizendo que pequenos comércios não causam problema, mas indústrias poluidoras, dizendo que as águas se dirigem até a represa, lembrando que é necessário que o bairro se desenvolva, como seu primo Messias Bertanha ou Milton Cassetari, que quer colocar um depósito de material de construção, e isto não causa impacto ambiental de resíduos sólidos muito grande. O Sr. Secretário de Obras disse muitas vezes o problema pode ser minimizado por medidas mitigadoras e tudo que for feito fora do perímetro urbano em termos de parcelamento em áreas de expansão urbana, de acordo com a Lei 2780/11 deve realizar também um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). O vereador Rinaldo de Lima disse que existem diversos bairros, como já citados, que irão permitir o desdobro de lotes, perguntando se será criado um mecanismo para beneficiar as pessoas de baixo poder aquisitivo para que façam seus documentos sem comprometer sua renda, sendo respondido pelo Secretário de Obras que será utilizada a legislação atual e uma ferramenta indireta, que é a utilização de áreas institucionais como bens dominiais para colocação no FMHIS visando financiar casos deste tipo; disse que se recorda de uma lei aprovada em 2013, chamada "Cordeirópolis Legal", que criava a possibilidade de fazer as plantas de desmembramento de graça, sendo que somente uma só conseguiu concluir, mas pelo problema das documentações, com relação a escrituras de compra e venda, que custam até R\$ 10 mil para famílias que ganham até 2 salários mínimos por mês, o que poderia ser resolvido pelo FMHIS, criando a possibilidade de financiamento para resolução da situação, com triagem e estudo adequado, inclusive amarrando no "Cadastro Único" do Governo Federal, uma ferramenta muito boa isso; disse que não sabia de onde ia tirar dinheiro para o fundo, mas viu que quando se aprovam empreendimentos industriais e residenciais de alto padrão, parte da área institucional poderia ser revertida em lotes ou mesmo recursos, que serviriam para financiar as despesas destas pessoas com a regularização; disse que outra forma de colocar dinheiro no fundo seriam multas e taxas de aprovação de projetos e de certidão, dizendo que se arrecada com isso até R\$ 200 mil/ano, que poderia financiar documentações como escrituras ou registros, pois nenhuma família irá tirar comida da boca dos filhos para "regularizar papel"; que no plano está previsto de forma indireta o FMHIS, que já existe o Conselho Gestor, com integrantes da sociedade civil e a possibilidade de desdobro, restando somente a regulamentação com modificação do Código Tributário. A vereadora Cássia de Moraes saudou aos chefes de poder, dizendo que os vereadores estão a disposição da secretaria para discutir as mudanças necessárias sobre o plano diretor, especialmente para receber ideias da população e não se sabe como está a situação de todos os locais da cidade, pedindo a quem tiver sugestão os vereadores poderão realizar emendas para que sejam colocadas junto. O Sr. Secretário de Obras repetiu que está à disposição no sábado das 12 às 18 horas na Câmara, sendo corrigido pelo Sr. Prefeito Municipal dizendo que estará das 10 às 17 horas para verificar cada situação particular daquele que não tiver condições de comparecer à Prefeitura. O vereador Geraldo Botion saudou o grande líder Prefeito Municipal, dizendo que é gostoso ser parceiro neste momento, elogiou o Sr. Secretário de Obras pela aula e citou a Vice-Prefeita Fátima Celin, pedindo força a Deus para continuar trabalhando. Disse que, como "cascalhocordeiopolense", a duzentos metros de sua casa não pode fazer



Câmara Municipal de Cordeirópolis

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

nada, ao contrário de seus vizinhos, devido ao maior lixão da história da cidade, a mil metros do Centro da cidade, por responsabilidade de diversas administrações municipais, perguntando se está prevista alguma solução para o problema, mesmo havendo órgãos municipais ou legislação específica, dizendo que deveriam ter sido feitas audiências para a construção de um aterro do tipo; lembrou que a partir de 1977 começaram a ser jogados no local os detritos provenientes de varrição de ruas, mas, de uns anos para cá, começou a ser jogado até lixo hospitalar, como provam as fotos que tirou num período de dois anos, por não existir portaria nem segurança, sendo ridicularizado por isso; disse que do Bairro do Cascalho saíram quatro prefeitos: Celoti, ele, Peruchi e o atual e todos lutaram para preservar a cidade. Disse que quando assumiu a prefeitura, certos bairros estavam aprovados e teve problema por insistir que foram feitos irregularmente; lembrou que convive com o problema, mas não é responsável por ele e que temos de ajudar para que a situação seja regularizada um dia, o que não conseguiu no seu mandato. Perguntou se no Plano Diretor consta alguma coisa com relação a isto, dizendo que quem ver o que tem lá enterrado não vai acreditar no que tem lá, pois muitos se mudaram para a cidade por falta de condições, especialmente de estudo; com a mudança das coisas, 60% destas pessoas retornaram para a antiga casa onde nasceram, dizendo estar a disposição para falar sobre a regularização, onde faz questão de participar. O Sr. Prefeito disse que, em companhia do Secretário de Serviços Públicos e de Meio Ambiente fizeram uma vistoria no local, onde há um passivo ambiental muito grande e é necessário estancar o problema, pois se tornou um local de depósito clandestino, informando que foi colocando um portão e instalado sistema de monitoramento para combater o problema e, quanto ao descarte da cidade, as máquinas irão liberar um espaço e será feito um lugar para depósito de galhos e entulho de construção; que foi contratado via CONSAB um triturador de restos de construção que servirão para manutenção das estradas rurais, melhor do que atualmente é utilizado e uma equipe da empresa terceirizada de limpeza pública fará a separação de restos de madeira, que serão moídos pelo CONSAB e utilizados nas estradas municipais; disse que não irá mexer no passivo ambiental, mas evitar que aumente e, dentro em breve, o problema será resolvido. Maria Antonia Zaia Spinelli citou os lotes de 140 m², dizendo que tudo se concentra na fiscalização, pois a imaginação da população é grande e num mesmo local, sem fiscalização ou legislação, haverá os mesmos problemas, com construções de três andares, que muitas vezes servem para pais e filhos, que casam e continuam morando junto; citou caso em que havia "apartamentos" no sítio, servindo de dormitórios para os filhos; sugeriu que é necessário evitar o aluguel de pisos superiores, o que pode descharacterizar o bairro, como é o caso do Jardim Paraty, e os vereadores devem ficar atentos, para que seja feita uma legislação para coibir isto, evitando que a cidade fique descharacterizada. Disse que ao criar um loteamento menor, é importante evitar que casos como existem no Jardim Progresso, inclusive comerciantes que saíram do local correto por problemas de aluguel e isso foi permitido pela fiscalização; lembrou que o maior problema do Estado de São Paulo é o "puxadinho" e esperamos que isso não aconteça na cidade, dizendo que o loteamento menor precisa resolver o problema evitando que se construa "no alto", o que fará com que o problema continue. O Sr. Secretário de Obras disse que quem veio de outras cidades do entorno percebe que as legislações de Cordeirópolis são mais eficazes, ao contrário delas, dizendo que é necessário realizar uma fiscalização, um cadastro e monitorar os bairros periféricos, citando que começou este ano a aplicar a legislação referente a limpeza de terrenos, especialmente nos locais com mais lotes baldios, perguntando porque se faz tantas casas de aluguel em Cordeirópolis, dizendo que na verdade a fonte do problema é o alto déficit habitacional; que aluguel é "moeda de troca", é dinheiro, e existem dois problemas: a habitação inflada, um déficit muito alto, em paralelo ao desemprego; disse que o



Câmara Municipal de Cordeirópolis

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

FMHIS deve prever as situações utilizando o Cadastro Único do Governo Federal, para não ficar à mercê do amadorismo, ressuscitando o programa da época do Engº Marcos Tonelotti, de moradia econômica, trazendo para a realidade atual, especialmente nos bairros de Interesse Social; ressaltou que as "duas mil famílias" a que vem se referindo desde o início da audiência não são somente pobres ou miseráveis, mas de todas as classes sociais e que com o FMHIS, fornecendo material de construção e moradia econômica, não haverá porque as pessoas buscarem outros meios na área de habitação, dizendo que se constroem duas casas para pagar os lotes ou outras despesas; disse que a situação dos alugueis na cidade é exagerada, mas através da aplicação do fundo, ou do programa Moradia Econômica, não existirá problemas, como no caso do Jardim Progresso, onde há poucas situações deste tipo, ressaltando que o loteamento naquela época teve realmente interesse social, pois nasceu em 1990 e bem como o Sr. Prefeito Municipal, moram naquele bairro; disse que o bairro naquele momento era distante da mancha urbana, assim como o Cordeiro e Eldorado, mas houve diferenças. O Sr. Prefeito concordou dizendo que foi permitido por conta da questão social, devido ao período em que houve muitos empregos na indústria cerâmica, atraindo muita gente e elas precisavam de moradia, onde não houve o investimento em moradia popular necessário, o que criou um mercado especulativo na área habitacional. Disse que o plano diretor visa regularizar a situação, permitindo lotes mais baratos e melhor fiscalização, sem que se use a desculpa da falta de oferta de habitação popular, o que poderá restringir a fiscalização, o que já está sendo feito com habitações clandestinas, sendo que algumas delas já foram demolidas, pois foram construídas muitas casas irregulares. Mariana Fleury Tamiazo perguntou qual o estudo realizado para se chegar no número de famílias sem habitação própria, dizendo que a fiscalização ocorre muito pouco da forma como deveria acontecer, em termos gerais, com relação a limpeza de terrenos e outros setores, perguntando quais as ferramentas que a prefeitura tem para permitir que a fiscalização seja realmente efetiva, para a manutenção e alinhamento do Plano Diretor, para que a população seja esclarecida como é feito este estudo hoje; sugeriu, para maior participação da população, que a discussão do Plano Diretor seja levado com a parceria das Associações de Bairros, ampliando o debate com toda a população, para que realmente a população participe e dê sugestões. O Sr. Secretário de Obras respondeu que houve um evento no Jardim Eldorado, com a participação de vereadores e da associação de moradores, bem como no Jardim Cordeiro, concluindo que os anseios destes bairros foram levantados, com a presença dos vereadores Dudu e Carioca, onde ficou a disposição durante um sábado colhendo sugestões e levantando situações, concluindo que os principais anseios dos moradores é o desdobra dos lotes, repetindo a necessidade do FMHIS para a solução do problema, lembrando que ele foi criado, mas nunca utilizado de maneira correta; citou a presença de membros do Jardim Eldorado e de moradores do assentamento Constante Peruchi, dizendo que esta sendo feito um trabalho, não só de coletar propostas, mas de suprir a falta de informação das pessoas; lembrou que o plano é de 2011 e muito poucas pessoas tiveram entendimento ou interesse em se informar sobre a legislação; disse que está reservando o sábado para atender as pessoas, lembrando que o trabalho deve continuar, pois muitas pessoas não tem acesso a informações básicas, como a realização de um projeto, a concessão de um "habite-se" ou de um alvará; disse que o principal problema é a falha de comunicação, ou não-acesso à comunicação; com relação à primeira pergunta, o Sr. Prefeito Municipal disse que tem referenciais, como a Fundação João Pinheiro, que fez estudo para a CEF (Caixa Econômica Federal), onde definiu parâmetros regionais de déficit habitacional e, no caso de Cordeirópolis, os valores são menores que 1.900; que levou em consideração o tempo em que não há investimento habitacional de interesse social, dizendo que o Jardim Lise não se aplica, pois é da "Faixa



Câmara Municipal de Cordeirópolis

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

2º do Minha Casa, Minha Vida, direcionado à "classe média baixa"; lembrou que o último investimento que houve em Cordeirópolis foi o Conjunto Habitacional Santa Luzia, de 25 anos atrás, assim, o problema tem crescido, levando também em conta as inscrições de casas próprias feitas em 2006 e 2008, que girou em torno de 2.250 interessados; fazendo uma média, tomou-se o valor de 2.000 para estimativa desta necessidade; disse que o índice adequado só viria dentro de abertura de inscrições, mas é desumano reabrir este cadastro se não houver perspectiva clara para o atendimento do déficit habitacional em Cordeirópolis. O Sr. Secretário de Obras disse que a pessoa que leva o papelzinho de inscrição para casa fica sujeito a um "amadorismo" e situações piores, dizendo que a situação deve ser tratada com ferramentas técnicas adequadas, como o Cadastro Único do Governo Federal, uma ferramenta ótima que não fica à mercê da boa vontade da administração municipal, contemplando realmente quem precisa realmente, evitando falar do caso do Jardim Cordeiro II. Marcelo Luciano Braga disse concordar com o pedido da vereadora Mariana, lembrando que só ficou sabendo em cima da hora da audiência do Executivo e felizmente o Legislativo realiza esta audiência; diz que teve dúvidas com relação ao zoneamento, que já foi esclarecida pelo vereador Pique; disse que nas ZPRs as tabelas dos tipos de empreendimentos permitidos são cinco espécies englobando pelo menos quinze tipos de comércio, vinculado com a aprovação do loteamento; pediu aos vereadores que destrinchem as cinco espécies, devido principalmente ao fato de ausência de fiscalização, o que gerou a situação do desdobra e muitos comércios informais, devido à falta de empregos na cidade, especialmente na "zona de guerra" da Avenida Aristeu Marcicano, que apresenta "trincheiras de tijolos" em toda a sua extensão; disse que é necessário abrir oportunidades para acertar seus comércios, inclusive com a realização do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ao invés de se ater às determinações do loteamento. O Sr. Secretário de Obras falou que o art. 86 da Lei Complementar 178 prevê todo o rito de notificação, auto de infração, multa e embargo com relação a fiscalização, dizendo que a obrigatoriedade de limpeza de terreno está prevista no Código de Posturas (Lei 1579/89). Em seguida, o Sr. Prefeito disse que a intervenção foi interessante, para que seja contemplada no plano. O Sr. Secretário de Obras disse que a medida está prevista, dizendo que existem vários autores, como Jane Jacobs, que defende que o zoneamento bem feito na cidade é aquele em cada quadra tem suas delimitações, mas isto deve ser ajustado com o tempo; que foi prevista a situação dos casos omissos, dizendo que sempre discutiu com o participante com relação a barracões empresariais em certos locais da cidade; disse que art. 11 da Lei de Zoneamento e 240 do Plano Diretor prevê situações de regularização através do EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança), o que será aplicado nestes casos. Quanto à ZPR, ela prevê que comércios e prestação de serviços, como supermercados, padarias e mecânicas podem ser contempladas desde que previstas na aprovação do loteamento, dizendo que os bairros mais recentes tem quadras comerciais definidas no loteamento e anteriores à aprovação do Plano Diretor; disse que existem casos herdados que serão regularizados com Estudo de Impacto de Vizinhança e nos próximos loteamentos em ZPR serão previstos espaços comerciais. Foi questionado por uma moradora de Cascalho se será tomada alguma medida com relação à segurança do bairro, sendo que a cidade tem muitas rotas para fuga de maus elementos, lembrando que seu pai usava uma estrada rural como acesso para a Estação Experimental, sendo que agora é usada para furtos de frutas ou acesso a propriedades próximas com o mesmo objetivo, dizendo que não só na Rodovia SP-316 como em outros locais devem ser colocadas câmeras de monitoramento, que realmente funcione para amedrontar quem vem para cá com outras intenções. O Sr. Prefeito disse que a cidade tem várias saídas para as rodovias, facilitando as fugas dos meliantes e uma das experiências bem sucedidas foi a



Câmara Municipal de Cordeirópolis

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

instalação de câmeras de monitoramento através da "Muralha Digital", sugerindo aos interessados que conheçam, transformando as câmeras em "OCR", para identificar as placas dos veículos, com leitura inteligente visando identificar placas clonadas ou produtos de roubo, acionando-se a Guarda Municipal que irá até o local; disse que as quatro viaturas que estão sendo adquiridas contarão também com "OCR"; lembrou que Cascalho é uma região que precisa ser melhor protegida pelas câmeras, sugerindo que seja procurado o Secretário de Governo para informar os locais onde elas são necessárias; lembrou que o número de câmeras na cidade é semelhante a Limeira e que praticamente todas as pessoas que cometem crime na cidade foram identificadas em função deste sistema; disse que o furto de chácaras de recreio não é restrita a Cascalho, onde durante a semana não há ninguém, e as câmeras são uma forma de evitar este problema. Foi sugerida uma descrição mais detalhada das ZEIS incluídas no mapa, perguntando quais delas terão prioridade da administração, o que está mais fácil e rápido para ser feito, sendo respondido pelo Secretário de Obras que está sendo feita a ampliação de um trecho para o perímetro urbano, dizendo que atrás do cemitério, em cartório e que faz parte do primeiro parcelamento de 1880, que contemplava lotes suburbanos, cartorialmente falando é rua, e é necessário para acertar o parcelamento do solo, mas na documentação é um lote urbano; quanto ao centro de Cascalho, a faixa de 100 metros foi ampliada pra 300 metros para melhor aproveitamento do potencial da Rodovia SP-316, no que diz respeito às zonas industrial e de comércio e prestação de serviços da estrada; que foi criada a ZPMU e uma faixa margeando a Rodovia dos Bandeirantes para desvio do trânsito do bairro do Cascalho, especialmente atrás do Cemitério para desvio da mancha urbana, incentivando a frente para a Rodovia dos Bandeirantes, otimizando a atração de empresas do local. O Sr. Prefeito disse que no Bairro do Cascalho há um problema muito grande com caminhões pesados em uma estrada próximo ao Engenho Velho e a proposta pretende resolver duas situações: alguns proprietários tiveram suas propriedades divididas pela Rodovia dos Bandeirantes e o local será permitido para desenvolvimento industrial, resolvendo o problema dos proprietários e criando uma possibilidade de se fazer uma via que sairia atrás do cemitério, feito pela iniciativa privada, ligando no futuro até a Rodovia Anhanguera, passando por trás do Bairro do Cascalho, margeando as Rodovias Bandeirantes, Anhanguera e Washington Luiz, retirando o tráfego do bairro, assim as transportadoras teriam uma forma de acessar as estradas em passar por dentro do Cascalho. Em resposta a uma pergunta, o Sr. Secretário de Obras citou novamente o Estudo de Impacto de Vizinhança, dizendo que certas atividades serão permitidas, de acordo com o art. 87 previsto desde 2011 pela Lei Complementar 177, com relação a atividades maiores, com guarda de veículos, com impacto sonoro; citou novamente o exemplo da "fábrica de alho" nesta audiência. Foi respondido a um questionamento dizendo que se trabalha com agricultura, está sujeito ao INCRA, mas pela lei existe um direcionamento em outro sentido, mesmo porque a propriedade é da família; citou a situação de David Bertanha, dizendo que as propriedades desta família não são obrigadas a mudar suas características, mas isto é permitido, dizendo que a ferramenta é para cinco ou dez anos, lembrando que no bairro existem pessoas que estão otimizando e regularizando a propriedade em função da Rodovia Constante Peruchi (SP-316), o que depende do interesse do proprietário e não é obrigatório; pelo Sr. Prefeito Municipal foi destacada a previsão de utilização do Estudo de Impacto de Vizinhança, pois é difícil prever em lei o que pode ou não pode em certas áreas, e a lei permite certas atividades desde que não incomodem os vizinhos; disse que a legislação deve ter flexibilidade para que se possa empreender sem incomodar as pessoas preservando a questão ambiental. Foi dito por um cidadão que o incômodo pode ser posterior à instalação, mas com a venda da propriedade o comprador pode criar uma situação que prejudicará todo mundo. O Sr.



Câmara Municipal de Cordeirópolis

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

Secretário de Obras disse que o Estudo de Impacto de Vizinhança está previsto desde o art. 83 da Lei Complementar 177, dizendo que este instrumento é previsto para todo o País, regulamentando a Constituição de 1988; que quando se diz que algumas situações ficam atreladas à aprovação do EIV o município, dentro dos casos omissos, atrela a aprovação ao entorno. Solicitou aos interessados que abram a Lei Complementar 177 no artigo 83, lendo as disposições relativas, lembrando que já existe desde 2011 no município e que vem do Estatuto da Cidade, que é de 2001; disse que em todo o País há o desrespeito a Constituição e é necessário colocar em prática os dispositivos, para não ficar a mercê do amadorismo ou de alguns favorecimentos. Disse que muitos conflitos são anteriores a 2011, mas através do art. 11 da Lei Complementar 178 existe esta ferramenta que pode ser utilizada, que está na lei e é regulamentada por dois decretos. Disse que o Estudo de Impacto de Vizinhança deve ser publicado e deixado um período para que a população se posicione; hoje a construção de um prédio de muitos andares obedecer estes dispositivos e se os moradores não concordarem haverá necessidade de medidas mitigadoras. Ressaltou que a legislação vai criar a possibilidade de reverter a utilização agrícola para outras atividades, lembrando novamente dos dispositivos sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança, previsto pelo Plano Diretor desde 2011. Foi questionado sobre o aproveitamento de uma área próxima ao cemitério para sua ampliação, evitando loteamentos. Foi respondido que para o cemitério de Cordeirópolis está prevista a área para sua ampliação e com relação a Cascalho, seus espaços serão otimizados, especialmente sepulturas de pessoas anônimas de mais de cem anos que serão transferidas a ossários, disse que para aprovar uma ampliação de cemitério é muito difícil, por causa da contaminação do solo; foi identificado que com espaços existentes sua área pode ser expandida em 25% e existe também uma área de litígio no local. O Sr. Secretário de Obras sugeriu a realização de uma nova audiência na segunda feira que vem, recebendo a resposta que não. Em vista disto, disse que estará à disposição durante a semana e no sábado, lembrando que visitou o Cemitério de Cascalho na última semana, lembrando que existe uma legislação de 2013 que prevê a organização do local, e está sendo estudada a situação para otimizar o espaço e prever as melhorias, uma vez que é um cemitério bonito e que precisa ser restaurado. O Sr. Prefeito disse que tem duas dívidas com uma cidadã, que é das câmeras de monitoramento e a situação do cemitério, concluindo que é importante a audiência pública porque se conseguem sugestões. A Vice-Prefeita Fátima Celin disse que muitas pessoas aqui estiveram presentes também em 2011, nas audiências de vários temas, desde a contratação da UFSCar, que fez um estudo da cidade para pensar a questão do Plano Diretor. Disse que ele é importante para o planejamento e a sua preocupação era que o funcionalismo se apropriasse da construção do Plano e era fundamental que alguém tivesse a compreensão. Elogiou a presença do Sr. Secretário de Obras, que atuou na Prefeitura por muitos anos e tem conhecimento, que deve ser ampliado para outros funcionários, em função dos governos futuros. Lembrou que houve discussão no Legislativo sobre diversos temas, e é possível pensar este assunto desde a ação da UFSCar em 2010. Disse que a organização é fundamental para a defesa dos interesses e no Bairro do Cascalho devem continuar a acompanhar o que está acontecendo, para garantir o melhor para a comunidade, destacando a necessidade de participação e organização da população dentro do debate e da execução. Foi destacado por outro cidadão a colocação de câmeras na saída de Cascalho além de mapeamento e numeração das entradas dos sítios, pois não se consegue definir as localizações das propriedades. O Sr. Prefeito Municipal disse que irá marcar uma reunião em companhia do Secretário de Governo e dos comandos das Polícias Militar e Civil para discutir a situação do bairro, em função das sugestões pertinentes. O Sr. Presidente parabenizou a ideia, dizendo que realmente aumentaram os furtos no centro de Cascalho em



Câmara Municipal de Cordeirópolis

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

residências, levando todos os artigos, dizendo que as câmeras de monitoramento são necessárias e a numeração das entradas irá facilitar o trabalho da Guarda Municipal. Por fim, uma cidadã disse que não viu no site da Câmara nenhuma informação sobre onde estão estes documentos, bem como na Prefeitura, sendo que muitas perguntas seriam evitadas se os documentos tivessem acesso fácil, para que possam ser sugeridos aos vereadores as indicações dos cidadãos. Marcelo Braga disse que os projetos estão disponíveis na aba "Proposituras", ao invés de "Leis" onde os cidadãos normalmente procuram. David Bertanha disse que na outra gestão pediu a instalação de placas numerando os sítios, lembrando que as ruas de Cascalho tem nome, e isto também facilitaria o acesso das ambulâncias, colocando placas na Rodovia SP-316 em direção a Anhanguera, numerando os sítios, por exemplo de 1 a 30, dizendo que brigou muito por isso e agradeceu que sua ideia foi aceita. O Sr. Presidente disse que irá verificar junto à sua Diretora a possibilidade de aumentar a visibilidade dos projetos e o acesso aos documentos, dizendo que, caso isso acontecesse, diminuiriam as dúvidas e seríamos mais objetivos. Por fim, o Sr. Presidente convidou para a sessão ordinária amanhã e para palestra com o professor Felipe Nery no Plenário da Câmara Municipal na quarta. Agradeceu a presença do Sr. Prefeito Municipal, da Vice-Prefeita e dos vereadores, além do Secretário de Obras pelos esclarecimentos, que estará na Câmara no próximo sábado no Legislativo no período indicado. Agradeceu por fim aos funcionários do Legislativo que estiveram presentes até este momento e encerrou a audiência, da qual foi feita esta ata.

**Laerte Lourenço
Presidente**