

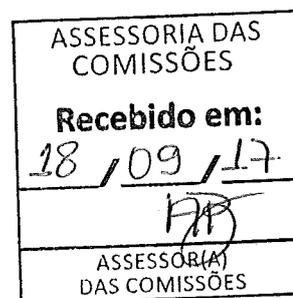


ESTADO DE SANTA CATARINA
Câmara de Vereadores de Itajaí



Itajaí, 15 de setembro de 2017.

Exmo. Sr.
Paulo Manoel Vicente
DD. Presidente da Câmara de Vereadores de Itajaí



Assunto: Apresentação de relatório referente a audiência pública referente ao projeto de lei ordinária 69/2016.

Sr. Presidente.

Cumprimentando-o cordialmente, venho pelo presente, apresentar relatório referente à audiência pública em decorrência do Projeto de Lei Ordinária nº 69/2016 que institui normas de parcelamento do solo urbano para implementação de loteamentos populares na cidade de Itajaí.

No último dia 12 de junho de 2017 no plenário da Câmara de Vereadores de Itajaí convocou-se a presente audiência pública para discutir o Projeto de Lei Ordinária nº 69/2017 que institui normas de parcelamento do solo urbano para implementação de loteamentos populares.

Sob a presidência deste vereadores compuseram a mesa as seguintes autoridades: o Sr. Rodrigo Lamim, Secretário Municipal de Urbanismo, o Sr. Julcemar Martinho Ferreira, Secretário Municipal de Habitação, que apenas se fez presente no decorrer da realização da audiência, o Sr. Clayton Roberto Pereira, o Sr. Silvio Teotonino de



ESTADO DE SANTA CATARINA
Câmara de Vereadores de Itajaí



Simas, Engenheiro Civil Inspetor Regional do CREA/SC em Itajaí, o qual representou o Presidente do CREA/SC, o Professor Alexandre dos Santos Priess, Presidente da Comissão de Direito Urbanístico e Planejamento da OAB de Itajaí, os Vereadores Otto Luiz Quintino Júnior e Robison Coelho.

Aberta a audiência apresentou-se o objetivo da mesma, qual seja, discutir o proposto no Projeto de Lei nº 69/2016, que consiste no parcelamento do solo para implementação de Loteamentos Populares no Município.

De início passou-se a explicar o projeto e sua relevância e que apesar da extrema relevância dos loteamentos populares, ainda existe uma série de transtornos e impedimentos quanto a sua implementação, e por outro lado, cada vez mais, percebe-se a necessidade de políticas sociais que contemplem a população de forma sólida, neste caso, materializando o sonho da casa própria.

Também falou que os loteamentos populares possuem características de metragem menor, o que compreenderia o atendimento de uma camada significativa da sociedade, ainda que estudos técnicos sugerem que a implantação de loteamentos populares em Itajaí, resultará em um incremento no número de domicílios próximo a 30%. E, considerando os lares formados por entre duas e quatro pessoas, esse percentual giraria em torno de 60% e 20%, respectivamente. Deste modo por meio de Projeto de Lei, o Poder Executivo passará a adotar a edição de Decretos autorizadores de Loteamentos Populares de forma expressa, o que nesses casos, a expressão "Loteamento Popular" deverá ser especificada de forma clara, evitando quaisquer dúvidas acerca da finalidade do empreendimento.

Após os esclarecimentos iniciais que justificaram a realização da audiência, o Presidente da audiência concedeu a palavra aos membros da mesa para considerações iniciais. De início concedeu a palavra ao Secretário Rodrigo Lamim, passou-se a palavra ao



ESTADO DE SANTA CATARINA
Câmara de Vereadores de Itajaí



Ver. Robison Coelho que cumprimentou a todos e parabenizou a realização desta audiência com um tema tão importante. Em seguida, o Prof. Alexandre cumprimentou todos os presentes e disse que o Projeto de Lei em questão concretiza um direito fundamental que é a moradia. Também disse que a casa própria não pode ser apenas um sonho, tem que ser concretizado. E o Legislativo trabalha para isso, pontuou onde seriam os loteamentos, para que se adequem ao zoneamento e não haja pressão no ambiente natural. Um cuidado para não “favelizar” a cidade, deve-se haver uma infraestrutura (escolas, creches, rede de esgoto etc.). Também um cuidado para não haver segregação urbana, para que não se criem guetos. Pediu como um cidadão, e citou alguns bairros como o Santa Regina, onde falta estrutura urbana básica, como pavimentação.

O Secretário Adjunto de Habitação, o Sr. Clayton Roberto Pereira expos que o tema precisa ser discutido com responsabilidade. O sr. Secretário Julcemar de Habitação expos da grande demanda na Secretaria de Habitação e disse que tem projetos em andamento.

Já o Sr. Secretário de Urbanismo Rodrigo Lamim. Deixou alguns questionamentos e citou a revisão do Plano Diretor. Disse que devemos refletir sobre o que é um loteamento popular. Que temos legislação que foi revogada que delimitava, mas não tinha critérios, necessidade, demanda. Também disse que fez um levantamento, dos últimos dez anos na Secretaria e percebeu que os últimos loteamentos licenciados foram todos populares. Tem-se então como regra o que deveria ser exceção – de acordo com o interesse popular. E complementou que será que isso incentiva a segregação? E o convívio social como ficaria? Ainda disse sobre a contrapartida de 5% dos lotes para o Município. Disse que hoje, oito mil lotes licenciados e todos com dimensões inferiores a 300 metros.

O Engenheiro Civil Silvio Teotonino de Simas de início apenas cumprimentou a todos e agradeceu o convite.



ESTADO DE SANTA CATARINA
Câmara de Vereadores de Itajaí



Se encontrava ainda no plenário o Superintendente da Fundação Municipal do Meio Ambiente o Sr. Vitor Silvestre.

Ato contínuo o Ver. Otto, falou da importância da audiência de hoje, falou da fundamental regulamentação, e que a cidade cresceu demais, e que devemos tomar cuidado para não favelizar; devemos se atentar para os problemas estruturais, problemas na rodovia, citou o Bairro do São Roque, o Santa Regina.

O projeto em questão fora apresentado tendo em vista reclamações da comunidade, sendo o mesmo apresentado em maio de 2016, e que o projeto teve parecer favorável da Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final, condicionando a uma Audiência Pública que teve como relator o Ver. Fernando Pegorini. Também apresentou-se uma Emenda Aditiva, para melhorar alguns aspectos legais e para se adequar a legislação federal e estadual em vigor. Questionou qual a melhor forma de fazermos mudanças, podemos fazer uma metragem menor para condicionar a todos? Disse ser um desafio ao legislador junto com o Poder Executivo para que haja fiscalização, para prevenir situações, lapidar e traçar diretrizes. Em seguida, abriu-se a palavra ao público presente, oferecendo-lhes cópias do respectivo projeto com a emenda, para sugestões, contribuições e conhecimento. Por fim, leu a suposta redação final do projeto, caso aprovado com sua emenda.

O Sr. Sandro Garcia, apresentador de TV e que atualmente responde pelo Centrevotos de Itajaí, foi o primeiro a se manifestar, parabenizou pela audiência e disse que hoje o aluguel acaba com “a gente”, que compromete a qualidade de vida. Ainda cumprimentou o Sr. Julcemar, Ver. Otto, e disse que 80% (oitenta por cento) da população de Itajaí mora do outro lado da BR. Temos que rasgar a BR. Questionou se foi convidada a Caixa Econômica Federal e se está previsto lotes populares e não casas populares? O Presidente em seguida respondeu que a Caixa Econômica Federal foi sim convidada, e também justificou a ausência na do Promotor Dr. Álvaro.



ESTADO DE SANTA CATARINA
Câmara de Vereadores de Itajaí



O Sr. Presidente ainda falou da previsão dos 5% proposto no artigo 4º do projeto de Lei e pediu auxílio ao Secretário Lamim. Disse também que o objetivo é o loteamento com a revisão da Lei em 2012, com o apoio do MP, para atender o interesse social ter os 5% que são destinados ao Município.

O Sr. Silvio disse que ao ler o projeto, ficou preocupado com o ônus, e que não viu nenhum bônus para os que construirão lotes. Também ficou preocupado se pode acontecer de alguns donos de loteamentos fazerem lotes em quantidade a não se obrigarem com a doação dos 5%. E questionou: Existe algum bônus para quem faz um loteamento popular? O Presidente respondeu que a medida de 125 a 250 metros é baseada em lei federal. Pensa que o bônus fica regulado pelo próprio mercado. Silvio ainda comentou o artigo 7º do respectivo projeto. Questionou se vai ficar oneroso ao proprietário e citou como exemplo a implantação da rede de esgoto. Questionou de certa forma não inviabilizaria o negócio, e sugeriu que estes gastos poderiam ser arcados pelo SEMASA. Solicitou-se a intervenção do Superintendente da FAMAI Sr. Vítor que disse que tudo está na lei, e toda atividade de parcelamento do solo é passível de licença ambiental, e o que a lei coloca, como condição da licença, é que todo loteador faça a rede de esgoto como responsabilidade pelo impacto ambiental. Ainda disse que um dos impactos é a geração de afluente sanitário e o loteador, para mitigar o impacto o faz. Também disse que um sistema separado oneraria mais ainda o adquirente. Argumentou ser fundamental o artigo previsto na lei em questão.

Em seguida o Secretário Rodrigo Lamim manifestou-se no sentido de onde se poderão ser instalados estes loteamentos. Também disse que o loteamento popular não pode ser regra, e deixou para reflexão se estes loteamentos (artigo 2º) criam um ponto de segregação, já que de certa forma, teríamos muito que investir em infraestrutura, para compensar alguns danos como a locomoção, a distância do trabalho. Temos que promover a inserção, para um melhor convívio social. Ainda sugeriu a mudança no artigo 2º alterando o termo "terem no mínimo 60% lotes" para "terem no máximo 40% lotes" e no artigo 8º



ESTADO DE SANTA CATARINA
Câmara de Vereadores de Itajaí



parágrafo único relatou que já existe um acordo com o MP, sugerindo a aplicação para o presente projeto.

Em seguida o Secretário-Adjunto da Habitação Clayton disse que o maior problema seria a segregação ainda sem estrutura devida. Citou a responsabilidade do Município de cobrar os equipamentos sociais, tais como a locomoção, estudo, hospital.

O Presidente agradeceu ao Secretário-Adjunto e disse que a infraestrutura tem que acompanhar o progresso. Também falou que se notarmos, Itajaí está dividida entre BR e rio, que a cidade cresceu e que se verticalizou. Ainda disse que hoje cresceremos para o interior, sentido Antônio Heil, São Roque, Santa Regina e Portal, áreas de expansão da cidade. Parabenizou a todos que se preocuparam com o tema, e disse que o sonho da casa própria, não pode se tornar um pesadelo social. Devemos discutir a exaustão, temos muito que fiscalizar.

O Secretário Julcemar também disse que não devemos pensar pequeno, e se preocupa com o artigo 4º, pois pensa que é difícil uma família poder pagar, e que precisamos que os 5% sejam doados e 70% dos lotes, comercializados. Temos que inserir os contrapontos, a cidade vai crescer e muito, e é da BR pra lá. Disse que o Município entregará mais de 300 lotes até o final de 2017, para as famílias pagarem entre R\$ 50,00 e R\$100,00 reais, porque mais do que isso as famílias não conseguem sem comprometer a renda.

O Presidente ainda citou a legislação federal e disse que os 5% do loteador que são doados ao Município, é um TAC (Termo de Ajuste de Conduta), e que não é lei, então envolve muito para fazer um ajuste.

Também disse que não é através dos 5% que o Município vai resolver seus problemas habitacionais. Citou algumas comunidades e programas habitacionais.



ESTADO DE SANTA CATARINA
Câmara de Vereadores de Itajaí



O Sr. Juliano Victorino, empresário, parabenizou a todos e questionou a mesa sobre como anda sendo tratada a questão dos alagamentos como aconteceu em 2008 e 2011. O Presidente teceu alguns comentários sobre as catástrofes ocorridas, parabenizou a pergunta e encaminhou para que o Secretário Lamim, e por fim o Sr. Victor, Superintendente da FAMAI, falou sobre os aterramentos que já foram realizados, que estão pedindo a modelagem da licença. Citou alguns estudos e medidas de controle, para que, as áreas que tenham maiores tendências a alagamentos, sejam investidas em maiores ações pelos empreendedores. Em seguida Sr. Clayton disse que a Caixa Econômica Federal não libera investimentos para o programa “minha casa, minha vida” em quota de inundação, e citou que no Loteamento São Francisco de Assis, o Município teve que fazer terraplanagem.

O Ver. Robison Coelho citou a obra de dragagem do rio Itajaí-Açu, e disse que no futuro estaremos mais preparados, que temos algumas obras. O Presidente agradeceu e falou da força das águas, também falou da diferença das enchentes de 2008 e 2011, das obras dos Berços 3 e 4.

O Professor Alexandre provocou uma reflexão e diz que até que ponto “rasgar a rodovia” é o desenvolvimento que queremos? Será que essa é nossa única ideia? É sustentável esses 5%, e ainda, vale a pena ponderar com os recursos naturais? Também disse que “desenvolver é deixar de se envolver?”

O Secretário Lamin elogiou as palavras do Professor e disse que o conceito de cidade atual no urbanístico moderno, é a previsão de cidades compactas e de uso misto, para aproveitar toda sua infraestrutura já existente, diminuindo assim o deslocamento, o que melhoraria a mobilidade, e por fim tempo no deslocamento. Também disse de uma futura revisão no Plano Diretor da cidade, para expandirmos com maior controle, para melhor preservar os recursos naturais. O Professor agradeceu e complementou sobre sua preocupação com a mobilidade urbana. Disse que andando de bicicleta, conhece a fundo



ESTADO DE SANTA CATARINA
Câmara de Vereadores de Itajaí



nosso interior. Insistiu para pensarmos sempre num desenvolvimento sustentável, também com creches, escolas e postos de saúde.

O Presidente disse pensar no desafio de se ter um desenvolvimento sustentável e planejado. O Secretário Lamim ainda citou a legislação sobre o parcelamento do solo, que está desatualizada, e disse que esta lei prevê o lote popular, mas que todo lote independente de ser popular ou não, necessita da licença ambiental.

O Sr. Sandro Garcia ponderou com o professor e disse que também anda muito pela cidade na área rural para fotografar, citou o aeroporto como limite vertical da cidade, além da BR e do rio já citados. Ainda citou o artigo 2º do projeto, dos 125 metros a 250.

A Srª. Mariana Gonçalves perguntou sobre os números, por que se chegou a esses limites? E perguntou se a lei não traz uma restrição máxima. O Presidente falou que vai verificar e aprofundar a questão, e que receberá isso como sugestão, agradecendo por fim sua colaboração.

O Secretário Lamin também sugeriu que se revesse tal artigo, para maior clareza. A Srª Mariana Gonçalves ainda falou sobre a urbanização, acessibilidade urbana, calçamentos e como será a fiscalização. O Secretário Lamim respondeu que isto é uma grande preocupação e que seria tratado em outra audiência pública que seria realizada em outra data e disse sobre novos conceitos para passeios públicos, alargamento dos passeios. Falou das Zonas Especiais, do cumprimento das ruas, das calçadas de 1,5 metros, da revisão do Plano Diretor, temos que ter ciclovias, faixa especial para ônibus.

O ver. Otto falou sobre a possibilidade de ter convidado a AMFRI, sobre o turismo rural, e que temos que levar para os outros Municípios para pensarmos na região. O Presidente então passou a palavra aos membros da Mesa para considerações finais e disse



ESTADO DE SANTA CATARINA
Câmara de Vereadores de Itajaí



que tudo está sendo gravado e disponibilizado na TV Câmara, também disse que está no YouTube, por fim, tudo será registrado e vamos aperfeiçoar o Projeto.

O Ver. Robison disse que como legisladores, nada mais justo que acompanhar o correto desenvolvimento do Município, e que deve se fazer ajustes. O Professor Alexandre agradeceu e também em nome do Presidente da OAB, Sr. Murilo Zipperer, agradeceu aos membros da Mesa, e ainda disse para sempre pensarmos no desenvolvimento sustentável, devemos equacionar todos os flancos do desenvolvimento. O Sr. Clayton agradeceu pelo convite e pelo debate. O Secretário Julcemar falou que a palavra chave é responsabilidade, que temos lei para isto, citou um caso de uma empresa que quase foi embora de Itajaí e que hoje ela gera quase 6 mil empregos, e tudo balanceado, que daqui a um ano estará em funcionamento. Também colocou a Secretaria a disposição. O Secretário Lamin parabenizou o Presidente por proporcionar os trabalhos, pela condução, e coloca a Secretaria a disposição para evoluirmos. Agradeceu. O Presidente agradeceu a relação com o Poder Executivo. O Sr. Sílvio parabenizou a iniciativa e, em nome do Presidente do CREA/SC, Sr. Carlos Alberto Kita Xavier, e disse que estão a disposição. O Ver. Otto disse da grande importância desta Audiência, falou dos desafios que envolvem a mobilidade urbana junto com as riquezas do nosso Município. Parabenizou. O Presidente agradeceu a todos que acompanharam esta Audiência, todos da Mesa pelo auxílio e colaboração, e disse que estamos construindo. Parabenizou o Professor Alexandre por trazer os alunos do Curso de Direito da UNIVALI, disse que é uma oportunidade rica para todos os presentes. Parabenizou aos acadêmicos por participarem.

ESTE É O RELATÓRIO DA AUDIÊNCIA PÚBLICA REALIZADA EM DECORRÊNCIA DO PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 69/2016 QUE INSTITUI NORMAS DE PARCELAMENTO DE SOLO URBANO PARA IMPLEMENTAÇÃO DE LOTEAMENTOS POPULARES NA CIDADE DE ITAJAÍ.



ESTADO DE SANTA CATARINA
Câmara de Vereadores de Itajaí



O que se vislumbrou com clareza é que o projeto em questão é apenas uma das diversas ferramentas que devem ser verificadas e analisadas sob nova ótica, dentre elas plano diretor, zoneamento etc.

Thiago da Silva Morastoni
Presidente da Audiência Pública