



Câmara Municipal de Monteiro Lobato

Estado de São Paulo

ATA DE AUDIÊNCIA PÚBLICA

Apresentação do Projeto de Lei Complementar nº 03/25, que "Dispõe sobre os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao Município de Monteiro Lobato"

Aos vinte e seis dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e cinco, às dezoito horas, na Casa de Cultura Nelson Gomes, atualmente sediando o Legislativo Municipal do Município de Monteiro Lobato, teve início a Audiência Pública para conhecimento, análise e discussão do Projeto de Lei Complementar nº 03/25 de autoria do Prefeito Municipal que dispõe sobre os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao Município de Monteiro Lobato. Estiveram presentes os representantes do Legislativo Municipal, a Presidente da Mesa Diretora da Câmara Municipal **Vereadora Sabrina Medeiros e os demais Vereadores: Allan Rached Azevedo, Aloísio Aparecido dos Santos Barreto, Edjelson Aparecido de Souza, João Francisco da Silva, José Donizeti Pereira, Kurt Eugênio Greiner e Maria das Gracias de Siqueira Leiva.** A Presidente Vereadora Sabrina, deu início aos trabalhos, cumprimentou a todos e informou o tema e o objetivo da audiência e convidou o representante do Executivo Municipal, **Secretário Municipal de Obras Ricardo Alessandro Henrique da Silva**, para fazer a explanação do projeto. O **Secretário** cumprimentou a todos e iniciou a apresentação falando do objetivo do projeto que trata da regulamentação para um crescimento ordenado quanto às edificações no município. São parâmetros urbanísticos que tratam do uso e ocupação do solo. Disse que o projeto não é engessado, pode sofrer alterações. E afirmou que a partir da data do sancionamento da lei as diretrizes apresentadas no projeto passarão a vigorar. Falou da grande área que inclui o Bairro do Souza como zona de interesse turístico ambiental. Citou os loteamentos que serão regulamentados e os novos loteamentos que serão regularizados por decreto. A **Vereadora Gracias** perguntou onde ficam esses loteamentos. O **Secretário** respondeu que ficará em aberto, para quando surgirem. E continuou: - O objetivo de a lei visa estabelecer regras claras do uso e ocupação do solo para novas edificações, para uma melhor gestão do município. Afirmou que serão atendidas as diretrizes determinadas por leis federais, decretos estaduais e também do Plano Diretor do município além das Leis de edificações e códigos municipais. Falou das Zeis, zonas de interesse social. Mostrou na tela o quadro com os parâmetros estabelecidos quanto ao coeficiente de aproveitamento na área de construção. Comentou sobre a divisão em dois planos de altura das edificações elaboradas para o centro da cidade e sobre as variantes conforme o tamanho do terreno, o que será permitido ou não. Falou da zona urbana consolidada e as permissões para construção. Explicou sobre a taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento para instituição de tributos. Ressaltou a importância das construções nas áreas de risco onde ocorrem inundações, mapeadas pelo IPT, principalmente na área do centro da cidade. Informou que as exigências legais para construir em área de alagamentos terão uma avaliação previa da defesa civil, além de ter que apresentar a documentação referente às ART E RRT, de responsabilidade técnica, com laudos de risco do proprietário do terreno. A **Vereadora Gracias**, disse que o tema é técnico e perguntou sobre as siglas apresentadas no quadro. O **Secretário** prontamente respondeu, informando que são registros técnicos de engenheiros e arquitetos. Falou das soluções técnicas sugeridas pela Secretaria Municipal de Obras para a construção nas áreas de alagamento: a construção elevada sobre pilotis. E sugeriu ainda



Câmara Municipal de Monteiro Lobato

Estado de São Paulo

outro elemento que seriam os jardins de chuva, onde se cria um sistema de drenagem das águas pluviais para as caixas da rua e ainda a captação da chuva no telhado da edificação que é direcionada a um reservatório (cisterna) localizado dentro do terreno, para posterior reutilização. Inclusive, se essas melhorias constarem no projeto, dentro das boas práticas de engenharia, receberão incentivos tributários, que ainda serão regulamentados. O **Secretário** também sugeriu a reavaliação do projeto a cada cinco anos para garantir que esteja adequado para áreas de inundação. Sugeriu a contratação de empresas que poderão avaliar sobre as condições de alagamento, tendo em vista a defasagem no relatório do IPT, um pouco antigo. O **Vereador Aloísio** questionou sobre os recuos na construção quanto aos confrontantes. O **Secretário Ricardo** respondeu que serão obedecidos os parâmetros do quadro apresentado no projeto, informando que o objetivo do recuo é para ventilação e iluminação do imóvel. E complementou que a construção pode aproveitar a divisa de terreno, desde que respeite a ventilação e iluminação. Sugeriu que, quando o terreno é menor do que o estabelecido, possa ser construído um sobrado que multiplicará a área de construção. A solução técnica será avaliada para cada terreno, avaliando declives, e outros detalhes do terreno. O **Vereador Allan** fez um aparte e falou sobre a lei que regulamenta os terrenos para 125 metros. Sugeriu que mantivesse essa metragem. Alegou: - Tem a parte social e as áreas consolidadas são construções antigas. E oitenta por cento não tem documentação. Sugiro a regularização da documentação, até para tributação à Prefeitura em caso de venda do terreno. O **Vereador Aloísio** apontou para o que estabelece o gráfico do projeto. O **Vereador Allan** continuou e disse que os 125 metros é um tamanho considerável e reiterou a necessidade de regularização dos terrenos da área consolidada, até para favorecer novas construções ou reformas. O **Secretário** se referiu à regularização fundiária que já está acontecendo. O **Vereador Allan** se referiu à falta de documentação da parte consolidada e sugeriu a regularização desses imóveis. Perguntou: - Como legalizar a situação de imóveis, quanto à condição de demolir tudo e começar a construção do zero ou para reformas? As construções antigas não cabem nas novas regras. O **Secretário** disse que poderão ser criadas leis municipais, o projeto ficará aberto pelo período de dois anos para regularização. Se a pessoa construiu sem conhecimento técnico, é necessária uma ferramenta jurídica para regularização. Citou o caso de um secretário que perdeu o cargo por permitir construções sem regulamentação técnica. São situações novas e concordou que é relevante dar conhecimento ao público, dessas informações. O **Vereador Allan** falou da fiscalização das novas obras: - Como será possível tendo apenas um fiscal? É inviável! Perguntou ao Secretário como isso ocorrerá. O **Secretário** concordou com a dificuldade e a precariedade, disse que num mandato anterior teve nove fiscais. Informou que criou uma agenda de visitas para a fiscal Elaine, onde os proprietários estão tomando conhecimento das regras após serem notificados e estão procurando a Secretaria Municipal de Obras para regularização. E continuou: - Elaine está conseguindo fazer as visitas e notificações quando necessárias. O **Vereador Aloísio** falou das dificuldades da burocracia, das pessoas simples, ávidas por realizar o sonho da casa própria, não entendem as leis e acabam construindo sem as regras. Acha importante manter os 125 metros para que todos tenham oportunidade de construir sua casa. O **Secretário** concordou e disse que o projeto não está engessado, está aberto a sugestões e adequações, desde que ocorram dentro das leis. O **Vereador Aloísio** concordou com essa abertura. O **Vereador Allan** disse que as leis são feitas para serem aplicadas a todos igualmente. E quanto ao recuo, tem que ser aplicada a lei. Falou das obras recentes sem recuo: - Tem que fiscalizar da forma correta, sem flexibilizar para alguns. E reiterou: - Tem que achar uma resolução para regularizar a área



Câmara Municipal de Monteiro Lobato

Estado de São Paulo

consolidada, pois um imóvel sem habite-se, não consegue crédito para financiamento ou para uma reforma.... O **Vereador Aloísio** falou que esse projeto é importante para a regularização da Reurb, como está finalizando agora no Alpes do Buquira, Jardim Iracema, São Pedro, Primavera no Bairro do Souzas, Morada do Sol...E completou: - Esse projeto vai ajudar muito na Reurb, na regularização definitiva dos imóveis. O **Vereador Allan** disse que as casas próximas ao rio, consolidadas a mais de 40 anos, têm dificuldade de conseguir um financiamento, hoje o rio aproximou mais de 10 metros para dentro dos terrenos. A Prefeitura tem que pensar em cada caso para regularização do habite-se. O **Secretário** disse que diante das construções consolidadas sem recuo, será emitido um laudo, em análise individual de cada imóvel, para regularização. E continuou demonstrando o projeto na tela, informando as medidas para cada área. Falou dos parâmetros urbanísticos para a zona rural, áreas com aclives, declives, enfim, áreas íngremes. O município deve fazer a fiscalização para que não haja mais divisão. O **Vereador Allan** falou da questão dos aterros para construção: - O proprietário resolve o problema do terreno dele para fazer o loteamento, enquanto os outros vão ser prejudicados, do tipo: eu levanto meu terreno, mas mato meu vizinho afogado. O **município Pedro Ribeiro**, se apresentou como arquiteto urbanista, disse que morava em Jacareí e está desde 2018 morando no Bairro do Souza. Concordeu com todas as questões expostas pelo Secretário porém, afirmou que o Plano Diretor elaborado na época da Prefeita Daniela pelo IPT, que não entende de Plano Diretor, é antigo e genérico, e não tem um olhar mínimo para as características da cidade. Quanto ao problema do recuo na cidade, seria viável para novos loteamentos, não nas edificações consolidadas baseadas em edificações do Império. O **Secretário** disse que na área consolidada não há necessidade do recuo. O **Vereador Kurt** perguntou se essa consideração está na lei, sobre o recuo. O **Secretário** disse que quanto à área consolidada, sim. O **Vereador Kurt** pediu para registrar essa informação. O **município Pedro** continuou e falou da proposta de lei que está sendo discutida, como diretriz do Plano Diretor, portanto, acha importante a revisão do Plano Diretor, para atualização quanto à realidade atual do município, sugeriu. Propôs aos Vereadores uma revisão do Plano Diretor. Em seguida a **município Flavia** iniciou falando sobre a questão das casas da beira do rio: perguntou se existe um mapeamento e se a solução dos moradores permanecerem em área de risco de alagamento é a única pensada ou se já foi analisada a relocação desses moradores. O **Secretário** respondeu que essa operação reflete numa perda de identidade desses proprietários. Para minimizar o problema, a Prefeitura está pensando em soluções para evitar o alagamento e manter essas pessoas em suas casas. **Flavia** continuou e perguntou ao Secretário se foi perguntado às pessoas se elas não gostariam de serem transferidas para outro bairro. E afirmou: -Estou falando das pessoas que sofreram perdas na última enchente. O **Secretário** disse que chegou à cidade um janeiro, após a enchente, não acompanhou as ações na época da enchente. Mas afirmou que teve conhecimento das ações da Saúde e do Social. O **Vereador Aloísio** disse que isso aconteceu aqui em Monteiro Lobato, as pessoas foram tiradas da área de risco no bairro São Benedito. O **município Pedro** informou que o CDHU nasceu para retirar as pessoas da área de risco. O **Vereador Allan** disse que foi atingido pela enchente e falou de casas e chácaras de alto padrão que sofrem alagamento, e torna inviável ao Poder Público viabilizar imóveis de igual valor. Sugeriu que a Prefeitura desenvolva um projeto para instalar comportas nas residências que se encontram em área de alagamento, principalmente no centro: - Sugiro a criação de uma cooperativa para viabilizar que todos possam ter essas comportas em suas residências. A **Vereadora Gracias** quis saber o que são comportas. O **Vereador Allan**



Câmara Municipal de Monteiro Lobato

Estado de São Paulo

explicou a ela e complementou que é a melhor solução a curto prazo. O **Vereador Aloísio** lembrou que o alerta de enchente também é importante. A **Vereadora Gracias** lembrou a importância da recomposição da mata ciliar. O **Vereador Allan** concordou com o replantio de árvores nas várzeas para segurar a velocidade da água, a construção de piscinões, a colocação de gabiões e criação de cooperativas para as comportas. A **munícipe Flavia** disse que morou em casa com comporta, mas não adiantou, a água entrou pela rede de esgotos. O **Secretário** concordou e disse que atualmente existem recursos para evitar esse problema. O **Vereador Donizeti** concordou e disse que viu a enchente entrando pelo esgoto nas casas da Rua Esair Pacheco. O **Vereador Allan** disse que tem pesquisado soluções para barrar a entrada pelos ralos. O **Secretário** falou da melhor maneira de conduzir, de forma técnica, a autorização para construção em áreas de alagamento e para que as pessoas também tenham conhecimento dessas áreas. O **Vereador Edjelson** concordou que as novas construções devam ser elevadas e acha que o gabião não vai ser muito útil para resolver o problema. O **Secretário** afirmou que o Executivo está trabalhando em cima da construção dos gabiões. O **Vereador Edjelson** afirmou que os piscinões também ajudam bastante. O **Vereador Allan** disse que os Vereadores podem fazer Emendas ao projeto e ao Plano Diretor. E questionou sobre a urgência da apresentação do projeto, se há tempo hábil para as adequações. O **Secretário** disse que tem que haver uma conversa entre o Legislativo e o Executivo e rever todas essas sugestões. A **Vereadora Gracias** sugeriu uma revisão do Plano Diretor e colocar as Emendas discutidas nessa audiência. Afirmou que o assunto é complexo e gostaria de revisar o Plano Diretor, que está totalmente desatualizado, para adequar à nossa realidade. O **Secretário** concordou com a realização de novas audiências para novas conversas e afirmou que poucas pessoas comparecem às audiências. Informou que esse projeto surgiu de exigências do Ministério Público. O **Vereador Allan** disse que o projeto está tramitando, precisamos trabalhar em cima, fazer mais uma ou duas reuniões. A **Vereadora Gracias** concordou e afirmou para evitar a correria do Código de Posturas. O **Vereador Aloísio** concordou que falta o Plano Diretor no projeto, que tem que ser revisado. A **munícipe Flavia** disse que conforme a intenção de revisão do Plano Diretor, como membro do Conselho do Meio Ambiente, se propõe a discutir dentro do Conselho, já que tem tudo a ver. É uma ação direta. Falou que além do piscinão que é grande obra, sugeriu intervenções menores de baixo custo. É a favor de construir soluções pequenas, que possam ser implantadas, tecnologias baseadas na natureza, sem forçar. Agradeceu a oportunidade de poder colocar essa questão. A **Vereadora Gracias** agradeceu e parabenizou à Flavia por sua atuação como presidente do Conselho de Meio Ambiente. Agradeceu ao munícipe Pedro e sugeriu que tragam mais pessoas para as próximas reuniões. O **munícipe Marco Antonio**, se manifestou dizendo que é morador do Bairro do Souza, disse que algumas coisas o incomodam. Perguntou se a Prefeitura sabe quem são as pessoas que moram às margens do rio nas áreas de alagamentos, se sabe de suas necessidades. O preocupa a ação de estabelecer projetos, disse que não é arquiteto e nem ambientalista. Perguntou: -Para quem será direcionado esse projeto? E ainda, não se respeitam as quedas de água, tendo em vista a grande quantidade de águas pluviais, onde serão colocadas essas águas? De que maneira será feita a drenagem? Já se sabe quem será afetado pelo alagamento? Nesses 33 anos que tenho participado de audiências, as ações são feitas como tapa buracos. O **Secretário** respondeu que a situação de elaboração das ações, tem que ser baseada em dados, e esses dados são recentes, o Plano Diretor é recente! Houve mudanças climáticas e o Plano Diretor tem que passar por atualização. O **Munícipe Marco Antonio** concordou que há pouca participação do público, as audiências tem que



Câmara Municipal de Monteiro Lobato

Estado de São Paulo

ser mais divulgadas. A **Vereadora Sabrina** respondeu que esse projeto estava disponível na câmara, ninguém procurou! Fazemos nossa parte de divulgação, mas ninguém comparece nas audiências. Nós Vereadores, também ficamos decepcionados com essa ausência das pessoas. Só falta irmos de casa em casa e trazer as pessoas. A **Vereadora Gracias** concordou: -As pessoas estão incapazes de empatia, é um problema planetário. Cada um de nós está tentando! Quero reforçar a palavra da Vereadora Sabrina, estamos tentando de todas as maneiras trazer as pessoas, porem um avanço foi a publicação das Sessões e Audiências na página do face book. Eu chego a implorar às pessoas que venham para as reuniões. Há um numero imenso de conselhos inativos devido à ausência das pessoas. Temos que somar forças e ir além dessas briguinhas politicas caretas. O **Vereador Allan** disse que um exemplo de águas pluviais que descem em grande quantidade é do Parque Municipal. A **munícipe Flavia** disse é legal ser convidado para uma audiência pública, mas também é legal saber sobre o resultado. E completou: -Até hoje não sei o que aconteceu com a audiência dos adictos, dos cachorros, que sumiram da rua, mas ninguém sabe o que aconteceu. Eu sei que os Vereadores não têm assessores, têm que trabalhar muito para fazer o trabalho, porém podem contar com a inteligência artificial. Vejo discussões e não vejo evolução e encaminhamentos, não têm plano de ação e data para dar respostas A **Vereadora Gracias** se manifestou dizendo à Flávia que está tendo encaminhamentos sim, coisas têm acontecido e não se resumem somente a audiências públicas não! A **Presidente Vereadora Sabrina** disse para voltarem ao foco da audiência. A **munícipe Flavia** concordou e disse que acha importante a devolutiva. Agradeceu as explicações do Secretário, foi objetivo e tranquilo nas respostas, estamos aqui para pensar melhor a cidade. A **Vereadora Sabrina** disse que as pessoas não se interessam, tendo em vista o não comparecimento às reuniões que discutem interesses delas, mas depois que acontecem as coisas, elas vêm cobrar. O **Vereador Allan** concordou que as pessoas só se manifestam quando estão sendo afetadas, acha super importante a presença de todos, mesmo que seja a minoria. Hoje as pessoas assistem as Sessões pela internet. O **Secretário** agradeceu a presença dos Vereadores e dos munícipes e afirmou que o Executivo estará vendo caso a caso, as questões da área de alojamentos. E afirmou: -Agora temos os parâmetros, criamos soluções, inclusive para áreas inundáveis. Enfim, agradeceu a todos e se despediu. A **Vereadora Sabrina** agradeceu a presença de todos e declarou encerrada a audiência pública.

Edital publicado:

- Diário Oficial do Município de Monteiro Lobato, Edição nº 835;
- Site oficial da Câmara Municipal de Monteiro Lobato.



Câmara Municipal de Monteiro Lobato

Estado de São Paulo

Rua Maria Luiza Valvano Auricchio, 21, Centro – CEP 12.250-000 – Monteiro Lobato/SP

Telefone: (12) 3979-1145 – (12) 3979-1577

e-mail: camaramlobato@uol.com.br camara@monteirolobato.sp.gov.br

LISTA DE PRESENÇA À AUDIÊNCIA PÚBLICA PARA DISCUSSÃO DO PROJETO DE LEI DO EXECUTIVO

Projeto de Lei Complementar nº 03/25, que “Dispõe sobre parâmetros urbanísticos aplicáveis
ao Município de Monteiro Lobato e dá outras providências”

**REALIZADA A PARTIR DAS 18H30MIN DO DIA 26 DE MAIO DE 2025,
NA CASA DE CULTURA NELSON GOMES.**

Nº	NOME
1	Jose Ouzut Perney
2	me Gracias de S. Silva
3	Carla Renato Datt Bino
4	João Samuel da Silva
5	Rosane Fujisawa
6	Picarro Alessandro Henrique da Silva
7	Kmt//
8	Aloisio AB dos Santos Bando
9	Beltrina AP. Medeiros
10	ALAN PACHA Aguiar.
11	Edilson AP. Souza
12	maria marcos
13	Ana Caroline Toledo
14	Marlene Toledo
15	Marcos Antonio Dias da Silva
16	Pedro Ezequiel Moreira Neto
17	Luiz Alberto Ribeiro
18	Flávia Amorim de Azevedo
19	Giorgela Corra
20	
21	
22	
23	
24	