



CÂMARA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

ESTADO DE SÃO PAULO

COORDENADORIA LEGISLATIVA

RELATÓRIO FINAL

COMISSÃO ESPECIAL DE ESTUDOS
(CEE)

PUBLICADO PELA COORDENADORIA
LEGISLATIVA DA CÂMARA MUNICIPAL DE
RIBEIRÃO PRETO EM ATENDIMENTO AO
DISPOSTO NO ARTIGO 120, PARÁGRAFO 2º
DO REGIMENTO INTERNO CAMERAL -
RESOLUÇÃO 174/2015

PROMOVENTE:

COORDENADORIA LEGISLATIVA

ASSUNTÓ: _____

COMISSÃO ESPECIAL DE ESTUDOS
(CEE)

APOIO DA ASSESSORIA DE COMUNICAÇÃO
SOCIAL DA CÂMARA MUNICIPAL DE
RIBEIRÃO PRETO

RELATÓRIO FINAL



CÂMARA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

ESTADO DE SÃO PAULO

RESOLUÇÃO Nº 199/15

PROMOVENTE: MESA DA CÂMARA

ASSUNTO: CEE - ANÁLISE TÉCNICA

NO INTUITO DE PROVIDENCIAR
MECANISMOS PARA VIABILIZAÇÃO
DE CCLUSÃO DE LOTEAMENTOS
JÁ EXISTENTES OU FUTUROS NO
MUNICÍPIO RIBEIRÃO PRETO
COMISSÕES

JUSTIÇA/REDAÇÃO - OBRAS - EDUCAÇÃO - SAÚDE - MEIO AMBIENTE - FINANÇAS

APROVADO: LEI COMPLEMENTAR Nº _____ DE ____ / ____ / ____ REJEITADO EM ____ / ____ / ____

ACOLHIDO EM ____ / ____ / ____

OFÍCIO Nº _____



CÂMARA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Estado de São Paulo

RELATÓRIO FINAL DA COMISSÃO ESPECIAL DE ESTUDOS

C.M.R.P	
Res.	198/15
Fl.	03
Rub.	

I. RESUMO DA CEE

A Câmara Municipal de Ribeirão Preto aprovou na sessão ordinária do dia 15 de setembro do ano de 2015, o requerimento de nº 33.412/15 de autoria da Vereadora Viviane Alexandre, propondo a constituição de uma Comissão Especial de Estudos com a finalidade de **“ANALISE TÉCNICA NO INTUITO DE PROVIDENCIAR MECANISMOS PARA VIABILIZAÇÃO DE OCLUSÃO DE LOTEAMENTOS JÁ EXISTENTES OU FUTUROS NO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO”**.

A presente Comissão originou-se a partir de várias reivindicações de munícipes, cobrando uma participação mais efetiva do Poder Público em dirimir problemas, tais como, falta de segurança e em especial a falta de informações e confusa legislação pertinente ao tema.

Desta feita, o principal escopo da presente Comissão Especial de Estudos foi realizar de forma minuciosa, a apuração para dirimir os problemas trazidos pela população e colher informações quanto as possibilidades de fechamento de loteamentos no Município de Ribeirão Preto.

II. DO TRÂMITE

No trâmite legal, após aprovação do requerimento, por despacho do Presidente desta Casa, elaborou-se o Projeto de Resolução nº 226/15, constituindo Comissão Especial de Estudos, composta por 03 (três) membros, a saber: Vereadores Viviane Alexandre, Maurillo Romano e Ricardo Silva, sob a presidência da primeira, pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias, o qual foi aprovado em sessão ordinária do dia 28 de abril do ano de 2015.

Assim, a Resolução nº 198/2015 após regimentalmente aprovada, foi publicada no Diário Oficial do Município em 28 de setembro de 2015.

A CEE em referência foi devidamente instalada em 8 de outubro do ano de 2015, na Sala de Comissões desta Casa de Leis.



CÂMARA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Estado de São Paulo

C.M.R.P	
Res.	198/15
Fl.	03
Rub.	

quando passou a desenvolver seus estudos.

Assim, após todos os trabalhos apresenta o presente Relatório Final da Comissão Especial de Estudos.

DAS OITIVAS

Com o objetivo de elucidar a situação e dúvidas quanto a oclusão de loteamentos no Município de Ribeirão Preto, foram convidadas as seguintes autoridades e técnicos:

<u>CONVIDADOS</u>	<u>INSTITUIÇÃO</u>
Fernando Picolo	Secretário de Gestão Pública
José Antônio Lanchoti	Arquiteto Chefe de Divisão, Organização Territorial da Secretaria de Urbanismo
Danilo Marcondes	Engenheiro Técnico da Secretaria de Urbanismo

III. DAS REUNIÕES

PRIMEIRA REUNIÃO (instalação)

Esta primeira reunião foi a que a Presidente e os membros deliberaram sobre a condução dos trabalhos da Comissão.

A primeira reunião ocorreu no dia 8 de outubro do ano de 2015, às 16:10h, na Sala das Comissões da Câmara Municipal de Ribeirão Preto, presidida pela Vereadora Viviane Alexandre e acompanhada pelos demais membros.

90



CÂMARA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Estado de São Paulo

C.M.R.P.	
Res.	198/15
Fl.	04
Rub.	

Inicialmente foi declarada a presente C.E.E. instalada e após foi explicado pela presidente da Comissão os motivos que ensejaram a apresentação do Requerimento para a Constituição da presente Comissão Especial, o quais foram os diversos pedidos de munícipes que tem interesse em proceder o fechamento de ruas, informando ainda que já existiu legislação que autorizava tal situação, verificando-se assim a necessidade de um estudo aprofundado quanto ao tema.

Após o vereador Ricardo Silva destacou a importância do tema e exemplificou casos já existentes no Município, bem como salientou que o Legislativo Municipal ainda não recebeu a Lei de Uso e Ocupação do Solo, e que tal trabalho de estudo irá fornecer subsídios para tal instrumento normativo.

A presidente assevera que a intenção da Comissão é de analisar as situações e qual o melhor caminho a ser tomado para o Município, finalizando a reunião.

SEGUNDA REUNIÃO

Aos dias 05 de novembro de 2015, às 15:30 horas, na Sala de Comissões da Câmara Municipal de Ribeirão Preto, deu início à 2ª reunião da presente Comissão Especial de Estudos, iniciando os trabalhos da reunião, a presidente da C.E.E. agradeceu a todos os presentes, em seguida enfatizou que o objetivo da presente Comissão é discutir a questão tanto na ótica do direito dos moradores residentes em condomínios e loteamentos fechados, bem como avaliar o direito de ir e vir da população. Nesta ótica o primeiro passo da C.E.E. foi convidar o Secretário Municipal de Gestão Pública o Senhor Fernando Picollo, o qual não pode comparecer por questões médicas, porém enviou como seus representantes os técnicos José Antônio Lanchoti (arquiteto) que exerceu a função de chefe de divisão organização territorial na secretaria de urbanismo e Danilo Marcondes Machado (engenheiro), também lotado na secretaria de urbanismo.

Passadas as apresentações e cumprimento aos presentes a presidente da C.E.E. indagou os convidados sobre o direito de ir e vir, perguntando se existe a possibilidade jurídica e legal de se murar áreas públicas como ruas, vias diversas, mencionando onde é e não é possível realizar a oclusão, se a legislação municipal ensina se é permitido ou não, se já foi permitido por algum tempo, resumindo, como funciona esta questão.



CÂMARA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Estado de São Paulo

Res.	148/15
Fl.	03
Rub.	

O convidado após agradecer todos os presentes e enaltecer a oportunidade de esclarecer matéria que envolve o parcelamento do solo, pois envolve o futuro do Município, e está em pauta no Plano diretor em tramite nesta casa legislativa, em que o impasse ocorre na legislação federal de nº. 6766/79 não prevendo o loteamento fechado, prevendo apenas o condomínio, com a intenção que um único terreno fosse disponibilizado para que mais de uma família pudesse morar no local em harmonia condominial, a interpretação de tal norma federal é a de verticalização (prédios), embora tal norma não mencione expressamente o termo verticalização, embora outra interpretação da lei federal quanto da análise horizontal, permite o advento do condomínio horizontal, o qual é composto por uma unidade de moradia no mesmo perfil, acrescida de áreas de circulação e lazer comum em que o proprietário de uma casa do condomínio também é dono de fração ideal correspondente a 1/20 avos das áreas de circulação e lazer comum, sendo responsável pelo seu funcionamento e manutenção, neste diapasão surgiram os loteamentos em que é aberta uma rua, o qual é pública, bem como áreas de laser e verde, e o lote é individualizado, porém como o aumento da criminalidade em todas as cidades brasileiras começou a busca pelo fechamento das vias, remetendo-se ao período medieval, impedido desta forma o acesso da população aos bens públicos isolados pelo muro, desta forma não existe loteamento fechado, existe na realidade o direito de uso daquelas áreas públicas com a contrapartida que a lei estabelecia, por este motivo o município de Ribeirão Preto, por meio da lei municipal nº. 2462/11, normatizou a questão, permitindo os empreendimentos já consolidados àquela época com os padrões arquitetônicos, cumprindo as exigências normativas, quais sejam, implantação de portão para controle de entrada no loteamento, a oclusão do loteamento por meio e muro, podendo identificar aqueles que adentram e não podendo proibir a entrada de qualquer munícipes no local, as áreas públicas continuaram públicas, porém toda a manutenção ficou a cargo dos moradores, sendo necessário a criação de associação e para esta associação solicitar este fechamento ela teria que ter realizado assembleia com a aprovação da maioria dos moradores, ocorrendo tais fatos seria concedida a utilização da área, por meio de comissão precária, e a qualquer momento pode ser destituída, pois não se cumprindo quaisquer das condições exigidas estaria automaticamente revogada esta cessão de área.

O convidado apresentou um mapa de solicitação de fechamento pelo convidado, que asseverou que se a política de fechamento de área continuar brevemente teremos uma grande região da cidade com muros.

A legislação municipal acima citada proíbe novos loteamento fechados, assegurando apenas a existência do já consolidados, antes



CÂMARA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Estado de São Paulo

Res. 198/15
Fl. 06
Rub. 1

da sua promulgação, e na sua vigência, a qual já expirou, existia também a Lei nº. 2505/12 (Uso e Ocupação do Solo) que foi revogada, a qual também abria a possibilidade de fechamento, porém com uma outra política, o qual o empreendimento no momento da solicitação da sua aprovação já manifestasse previamente a intenção do possível fechamento e permissão de uso, neste caso a Secretaria de Planejamento já passava as diretrizes para a questão, atualmente a secretaria tem tido a prudência de que o muro tenha permeabilidade visual para observação interna e externa, algumas áreas comerciais com unidade, afirmando que dentro do Plano Diretor e trâmite nesta Casa de Leis existe a previsão da unidade de ocupação planejada.

O vereador Ricardo Silva perguntou sobre a regularização dos loteamentos. O convidado ressaltou que a lei permitia regularizar as unidades que estavam em andamento ou que já estavam fechadas. O vereador ainda perguntou se foi até o ano de 2012. O convidado afirmou que sim.

A presidente mencionou que a lei nº. 2462/11 autoriza regularizar quem já estava com o loteamento fechado e a lei nº. 2562/11 autoriza o empreendimento no que declarava interesse pelo fechamento e todo o regimento a ser cumprido, em que esta lei foi declarada inconstitucional pelo Tribunal de Justiça Paulista.

O vereador Ricardo Silva indagou sobre a questão do Jd. Canadá, como foi feita a concessão para o fechamento, com base em qual legislação. O convidado informou que concedido com base na lei municipal de 2011, porque naquela época já possuía os elementos necessários para a concessão de fechamento. O engenheiro Danilo Machado ressaltou que esta gleba do Jd. Canadá, na realidade possui duas glebas que foram construídas em momentos distintos, e que em uma delas foi regularizada sua situação com fundamento na lei 2462/11 em o lote parcialmente fechado poderia ser fechado integralmente dentro das exigências, pois o loteamento já possuía uma parte que era fechada por causa da rodovia, e avenida João Fiúsa não era aberta para o Jd. Canadá naquele trecho.

A munícipe Celina Souza representando a associação de moradores dos Vilas Mabel relatou que recentemente a associação entrou com um pedido de fechamento do lote, ressaltando que a permissão posterior aos técnicos da secretaria no sentido de que o loteamento é parcialmente murado, tratando-se de um tipo de loteamento classificado como ilhas, onde todas as ruas são sem saída, afirmando que o local é parcialmente murado, obedecendo todas as características exigidas nas legislações anteriores, já citadas, indagou



CÂMARA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Estado de São Paulo

Res. 198/15
Fl. 05
Rub. 2

os convidados no sentido de saber se o muro do Jd. Canadá foi feito antes da lei promulgada no ano de 2011, pois o loteamento Vilas Mabel foi feito posterior a esta data. Os convidados afirmaram que o Jd. Canadá é parcialmente murado antes da lei, a qual prevê expressamente que da data da edição era possível solicitar posteriormente a permissão do uso dos bens públicos quando parcial o fechamento, com relação ao loteamento Vilas Mabel, como o pedido foi feito dentro da lei 2505/12, e pela revogação de tal lei, foi negado o fechamento da localidade, por não haver enquadramento legal.

O vereador Ricardo Silva indagou se a lei 2462/11 foi atacada juridicamente, os convidados afirmaram que sim, mas não por meio de ADIM e sim por meio de ação civil pública patrocinada pelo Ministério Público, a qual ainda não há decisão final por meio do judiciário.

O vereador Maurílio Romano acrescentou que a lei 2505/12 foi declarada inconstitucional em 12/10/14, sendo que o entendimento do TJ/SP é de que aqueles que fizeram o protocolo de seu pedido antes da publicação do acórdão teriam seus processos analisados sobre a lei 2462/11. O convidado mencionou também que com a revogação ocorreu o efeito repristinatório, ou seja está em vigência para a matéria o Uso e Ocupação do Solo de 2007, que não tinha nenhuma previsão de possibilitar este fechamento de loteamento, e para resolver esta situação somente com o advento de outra lei de uso e ocupação do solo para contemplar esta questão, a qual, aguarda a aprovação do Plano Diretor para ser apreciada posteriormente, porque hoje qualquer tentativa de alteração da lei de uso e ocupação do solo esbarra no vetor de crescimento, porque sem o plano valer, porque a lei de 1995 indica como o único vetor de crescimento da cidade a zona sul, mas a secretaria a cidade cresce para outras regiões, porém para isso acontecer é necessário um novo Plano Diretor que permite o crescimento radial proposto para a cidade, enfatizou também que a questão de segurança na realidade com o crescimento da cidade e distanciamento das regiões centrais para regiões mais distantes, fazendo com que fiquem mais inseguras e conseqüentemente a necessidade de seu fechamento por meio de muros, porém na oportunidade de implantar este novo Plano Diretor com a proposta de adensamento das áreas já consolidadas de infraestrutura é possível convencer os investidores em realiza-los em áreas mais próximas



CÂMARA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Estado de São Paulo

Res. 198/15
Fl. 087
Rub. 15

daquelas existentes, gerando maior segurança, por isso é tão importante a aprovação do Plano Diretor.

A vereadora Presidente perguntou se somente por meio de nova legislação complementar esta questão por exemplo das vilas Mabel e em outros casos semelhantes, é necessário anteriormente a aprovação do Plano Diretor e consequentemente Uso e Ocupação do Solo para abrir a discussão sobre a matéria, ou mesmo após a aprovação corre o risco de não existir esta possibilidade de regularização dos loteamentos. Respondendo a pergunta o convidado afirmou que na realidade somente com o advento da nova lei de uso e ocupação do solo será possível abrir o diálogo com a sociedade sobre se este é o interesse social com modelo de cidade desejada, ou seja, realmente permitir o fechamento por meio de muros, mas se não existir regras para o controle desta situação teremos somente muros nas cidades.

Após várias explanações sobre os prazos e a vigência das leis, já mencionado acima, e as condições para a implantação do loteamento fechado, a presidente da C.E.E. indagou o convidado no sentido de fornecer dados de quantos empreendimentos estão na situação de irregularidade face a inconstitucionalidade da lei nº. 2505/12. O convidado informou que foram 3 loteamentos ficaram na situação de irregularidade.

Em outra pergunta a vereadora presidente indagou o convidado quanto a visão da secretaria a respeito da problemática dos loteamentos desde que haja a permeabilidade da visão ou regularizar aqueles que já estão isolados e proibir a implementação dos demais loteamentos. Em resposta o convidado afirmou que na verdade esta questão de permeabilidade e acesso as vias públicas é um direito de todos, porém existe a questão da necessidade da sociedade sobre a segurança, respeitando as diretrizes viárias, assim, nesta configuração deverá ser respeitado as vias de acesso, tamanho de quadra para evitar a dificuldade de deslocamento, necessidade de visibilidade para a própria segurança, respeitar a distância d plano viário, limitação do tamanho de quadra, preservar



CÂMARA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Estado de São Paulo

C.M.R.P	
Res.	198/15
Fl.	09
Rub.	

áreas de uso misto com área comercial.

O convidado destacou que atualmente 30% da zona sul encontra-se fechada, e continuando este formato não será garantida a segurança externa para proteger a segurança interna, desta forma é necessária uma visão global de segurança para o bem de toda a sociedade.

Perguntado pelo vereador Maurílio Romano sobre quando ocorre o fechamento quem fica responsável pela manutenção e pagamento dos serviços prestados pelo poder público o convidado afirmou que fica a cargo da associação.

Feitos os agradecimentos finais, e o pedido de juntada de documento apresentado pelos representantes da Secretaria do Planejamento, a presidente da C.E.E. vereadora Viviane Alexandre encerra a segunda reunião da Comissão às 16:37 horas.

IV. DA DOCUMENTAÇÃO ANEXA

CEE: Fazem parte da documentação trazida a esta

- matéria vinculada pela imprensa local, a oitava na C.E.E. do Secretário do Planejamento e dos Técnicos
- Mapa contendo a relação de loteamentos no Município

V. CONCLUSÃO

A presente Comissão Especial de Estudos teve como escopo o estudar e viabilizar mecanismos para a oclusão de loteamentos futuros ou já existentes no Município de Ribeirão Preto.

Com este enfoque, esta Comissão promoveu reuniões nas quais foi proporcionado um amplo debate, e a livre exposição de fatos, ideias e alternativas ao objeto estudado.

Foram realizadas oitavas do Arquiteto Chefe de Divisão, Organização Territorial da Secretaria de Urbanismo o Senhor José



CÂMARA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Estado de São Paulo

Antônio Lanchoti e o Engenheiro Técnico da Secretaria de Urbanismo Danilo Marcondes Machado

Diante de todos os estudos desenvolvidos, a conclusão que chegou esta Comissão é que para dirimir o problema dos loteamentos fechado no Município, urge a aprovação de um novo Plano Diretor e conseqüentemente a aprovação de uma nova Lei de Uso e Ocupação do Solo, a qual poderá dar total guarida para a solução da questão apresentada, porém há de se ressaltar que a participação da sociedade na elaboração destas diretrizes legais é de extrema importância, pois só com a opinião social haverá o norte para a solução dos problemas urbanos e de segurança que o município enfrenta.

Nestes termos, estas são as razões conclusivas que fundamentam o respectivo **RELATÓRIO FINAL**.

Ribeirão Preto, 29 de dezembro de 2016.

C.M.R.P	
Res.	198/15
Fl.	
Rub.	

Viviane Alexandre
Vereadora/Presidente

Ricardo Silva
Vereador/membro

Maurílio Romano
Vereador/membro