



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

ATA AUDIÊNCIA PÚBLICA PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 11/2022

Aos vinte e sete dias do mês de abril de 2022, às 18:40hs, no Plenário da Câmara Municipal de Ribeirão Preto, situado na Av. Jerônimo Gonçalves, 1200, conforme convite à população e publicação no Diário Oficial do Município em 18 de abril de 2022, foi realizada a PRIMEIRA AUDIÊNCIA PÚBLICA para apresentação e discussão acerca do PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 11/2022, de autoria do Prefeito Municipal, que "DISCIPLINA O PARCELAMENTO, O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO, DE ACORDO COM AS DIRETRIZES ESTABELECIDAS NA LEI COMPLEMENTAR Nº 2.866, DE 27 DE ABRIL DE 2018, QUE DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS". Essa audiência pública foi promovida pela Comissão Permanente de Administração, Planejamento, Habitação, Obras e Serviços Públicos, presidida pelo vereador Elizeu Rocha, que também presidiu esta audiência. Participam ainda os vereadores Brando Veiga, André Rodini e Renato Zucoloto. Compareceram também os técnicos da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, José Antônio Lanchote e Amaury Francisco Lepore. A audiência contou com interprete em libras. Compuseram a mesa de trabalhos pelo Ver Elizeu Rocha(Presidente), Brando Veiga, José Antônio Lanchote e Amaury Francisco Lepore. O Presidente iniciou cumprimentando os presentes e aos que assistem pela Tv Câmara, Youtube, redes sociais, explicando que a presente audiência pública, é a primeira das três agendadas por esta Comissão Permanente, visa debater e buscar sugestões da população ribeirão-pretana no que diz respeito aos aspectos da proposta apresentada pela Prefeitura Municipal - Projeto de Lei Complementar nº 11/2022, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no município de Ribeirão Preto, de acordo com as diretrizes estabelecidas pela Lei Complementar nº 2866, de 27 de abril de 2018, que dispõe sobre o Plano Diretor e dá outras providências. Ressaltou que as audiências públicas foram devidamente publicadas no Diário Oficial do município, amplamente divulgadas nas redes sociais da Câmara Municipal de Ribeirão Preto, que também encaminharam convites à imprensa local para auxílio na divulgação de importante matéria legislativa, acrescentando que o Projeto de Lei Complementar, logo após a leitura em plenário, foi imediatamente disponibilizado para download de todos os parlamentares e munícipes. Informou que as próximas audiências públicas promovidas por esta Comissão Permanente serão realizadas nas próximas quartas-feiras, dias 04 e 11 de maio, todas às 18:30 horas, no plenário desta Câmara Municipal de Ribeirão Preto, reiterando o convite a todos notadamente ao público presente e aos telespectadores que acompanham os trabalhos pelas redes sociais (Youtube e facebook) e pelos canais oficiais da TV Câmara. O Presidente salientou que o Projeto de Lei Complementar nº 11/2022, cumprindo o rito regimental, foi protocolizado pelo Poder Executivo e devidamente lido para ciência a todos os vereadores, com a abertura do prazo de emendas aos parlamentares, tendo recebido até o momento, 35 (trinta e cinco) emendas, que serão devidamente analisadas pelas Comissões Permanentes e possivelmente pelo Plenário desta Câmara, nos termos regimentais; que finalizado o prazo de emendas, houve ampla divulgação das audiências públicas, respeitando o prazo regimental



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

de publicidade, inclusive, para efetivamente proporcionar a participação popular, foram agendadas um número superior de audiências do número legal exigido, até mesmo para captação máxima de sugestões, que certamente virão pela população aqui presente. Explicou a todos os objetivos do Projeto de Lei Complementar objeto da presente audiência e após efetuadas as considerações iniciais, abriu a palavra aos Vereadores presentes. Vereador Brando Veiga cumprimentou a todos afirmando que hoje iniciando a primeira das três audiências, trata-se de um importante debate sobre um assunto fundamental para a cidade de Ribeirão Preto, colocando-se à disposição para colaborar para o bom andamento dos trabalhos. Vereador Renato Zucoloto cumprimentou a todos, parabenizando a iniciativa do Vereador Elizeu, presidente da Comissão Permanente, e também aos técnicos da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, pela complexidade do Projeto, que precisa ser estudado com profundidade, citou a lei anterior que foi julgada inconstitucional pela não apreciação em audiências públicas, que é preciso ouvir sugestões e que sejam analisadas com responsabilidade. Vereador André Rodini cumprimentou a todos, teceu comentários acerca dos trabalhos desenvolvidos pelo legislativo e pelos técnicos da Prefeitura, se colocando à disposição para aquilo que puder colaborar. Vereador Elizeu parabenizou os trabalhos e agradeceu a presença dos técnicos da Prefeitura Municipal, em especial, enalteceu os trabalhos de Lanchote e Amaury. Lanchote agradeceu o convite, cumprimentando a todos, que é uma audiência do Legislativo, e o convite foi para que o Executivo participe desta oportunidade, em seguida, passou a fazer uma apresentação acerca do Projeto em debate, conforme documento que segue anexo em sua integralidade e passa a fazer parte da presente ata. Após a explanação, Lanchote se colocou à disposição de todos. Vereador Elizeu abriu a palavra a Amaury, que cumprimentou a todos, inclusive os alunos universitários da UNIP e membros das associações de bairro; agradeceu o convite em nome do Secretário de Planejamento e Desenvolvimento urbano, que trata-se de um projeto robusto, diversificado, moderno, que traz avanços, prevê conceitos de acordo com a Lei Federal, que é um projeto para uma cidade melhor para o futuro, se colocando à disposição nesta audiência e que também estarão nas demais audiências a serem realizadas neste Legislativo. Vereador Elizeu informou que foram distribuídos formulários para que sejam preenchidos com as sugestões para o Projeto objeto desta audiência, ressaltando que além das sugestões constantes nos formulários e nas manifestações presenciais, que também serão colhidas sugestões constantes nas redes sociais deste Poder Legislativo. Aberta a palavra aos presentes. Vereador Renato Zucoloto afirmou que no Plano Diretor, o artigo 55, define perímetro urbano, prevendo que poderá ser redefinido na lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, indagou como esta Casa legislativa pode alterar o plano de expansão urbana do Município; Lanchote parabenizou a Câmara pelo trabalho do intérprete em libras nesta audiência que isto amplia a participação popular; respondeu que o Plano diretor previu a possibilidade, por entender que poderia haver a necessidade de expansão urbana ou modificação do perímetro urbano, que para qualquer alteração, o que é possível, há necessidade de uma justificativa técnica para essa expansão, e se isso vier a acontecer, é preciso ter o cuidado com os mapas que também devem ser alterados bem assim as descrições das unidades de ocupação planejada ou das TEPs (descritas na tabela 2), que para tanto, há necessidade de na alteração do perímetro, alterar também o conjunto de peças, para não gerar incongruências entre texto, mapas e tabelas. Débora Prado, professora da



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

UNIP, indagou acerca do IPTU progressivo, que é um instrumento para indução do desenvolvimento da cidade, perguntando se o início da notificação está vinculado a aprovação do PAR, acrescentou que se isso acontecer, teremos o início das notificações daqui 15 (quinze) anos se o PAR for aprovado nos próximos 5 (cinco) anos, que tem preocupação da não previsão de um prazo para a aprovação do Planejamento dessas áreas, que assim, manifestou em relação ao artigo 157, que exclui o que pela sua visão deveria prever como prioridade, que há áreas excluídas e o IPTU serve para evitar a especulação, que é preciso pensar no ordenamento do solo de forma contínua, que estranhou a exclusão de algo que em sua visão seria uma prioridade e também o vínculo com o PAR, agradeceu a oportunidade. Lanchote agradeceu e enalteceu a participação da universidade e dos estudantes nesta oportunidade, respondeu que é um assunto grandioso pelo momento em que foi pensado, quando da aprovação do estatuto das cidades, que deste período já transcorreu 20 anos, ressaltou que é grande a porcentagem de municípios que não conseguiram implantar o IPTU progressivo de forma positiva, que efetuaram uma pesquisa sobre o assunto, e trouxeram isso no Plano diretor de 2018, entraram com a discussão agora no âmbito do Projeto de Lei de parcelamento e foi um dos instrumentos mais complicados, que trata-se de um processo muito complexo no âmbito da administração municipal; que também foi uma preocupação no sentido de que é um instrumento para estimular que a ocupação aconteça, o trabalho foi com a definição do adensamento populacional nas regiões em que há uma alta concentração de equipamentos públicos, o que seria atualmente, dentro do anel viário; assim, criar um incentivo para que a ocupação aconteça muito distante deste perímetro, seria se afastar da lógica de levar o adensamento para mais próximo dos equipamentos, que não há interesse de áreas como próximas a rural de que sejam feitos empreendimentos nesse momento no local, porque não haverá equipamentos públicos para atendimento; Que sabem que há atividades que pagam o ITR, e o poder público não pode intervir, a exemplo da Fazenda da Barra, que o cuidado com a questão do ITR foi observado e também acabaram excluindo algumas áreas, que não interessa a ocupação de lotes pequenos, que a ideia é forçar as áreas como os vazios urbanos; que se dessem um prazo muito curto para a ocupação compulsória ia chegar um dado momento que a Prefeitura teria que desapropriar ou ela estaria descumprindo a legislação. Acrescentou que o PAR vai permitir analisar mais detalhadamente cada uma das áreas; que a Prefeitura está adquirindo um programa multifinalitário que vai permitir que todas as secretarias alimentem de informações, que inclusive estariam disponibilizadas à população, que assim, terão um instrumento dotado de informações para fazer o planejamento. O Presidente ressaltou que aqueles que tiverem interesse podem levar os formulários e entregar nas próximas audiências públicas, bem assim, que seu gabinete, do Vereador Brando Veiga e o protocolo da Câmara Municipal (com endereçamento à Comissão Permanente de Administração, Planejamento, habitação, Obras e Serviços Públicos) também estão à disposição para o recebimento das sugestões. Na sequência Sr. Paulo, representante da Associação de moradores do JD Canadá – ASAC, afirmou que participaram da grande maioria das audiências públicas, que uma lei de 2007 muita coisa teria que ser atualizada para a atualidade, mas há situações que precisam ser preservadas, que o Jd Canadá sempre foi residencial e unifamiliar, que a demanda era que tal situação permanecesse; pelo projeto, o bairro estará em uma Zona mista, e não mais será classificada como zona estritamente residencial, zona esta que passa a permitir atividades comerciais; acrescentou que conforme



informações, serão respeitadas as restrições cartoriais, que sendo assim, solicita que então conste na Lei que as áreas são classificadas como zona estritamente residencial. Lanchote parabenizou a participação dos moradores do Jd. Canadá, manifestou acerca da importância da participação de todos, que a cidade existe para seus moradores, respondeu o porque não constaram no Projeto as zonas estritamente residenciais, falou acerca da situação da Rua Hudson, na parte voltada para a Av. Presidente Vargas, citou também a Costabile Romano que era uma zona estritamente residencial, que deixou de ter um perfil residencial com a instalação do Novo Shopping, que a Cargos Consoni une a Fiuza com a Vargas, que passou a ser uma via de transposição, que as pessoas não querem mais morar em tais locais, que a preocupação foi permitir atividades que não trouxessem incômodo para os moradores locais. Que na Rua Hudson, há muitos imóveis fechados por falta de interesse das pessoas de residirem no local e também há restrição cartorial, que assim, entenderam que a Rua Hudson, na parte virada para a Av. Presidente Vargas, seria permitida algumas atividades empresariais, mas com restrição, que com o estudo que será feito das UOPs, as restrições poderão ser ainda maiores, isto porque, se não permitirem outras atividades no local, essa via ficará deserta, estimulando invasões e usos inadequados. Com relação ao restante do bairro do Jd. Canadá, que estaria garantido, nenhuma outra atividade será permitida no local pela Prefeitura, o interessado terá que pedir as diretrizes do solo e virá resposta negativa, devido as restrições cartoriais, que no texto da lei está previsto que onde há restrições cartoriais, que estas deverão ser observadas. Paulo reforçou que gostariam que fosse previsto que o restante do bairro é uma área estritamente residencial, já que não serão permitidas atividades estranhas a residência, bem assim a característica unifamiliar. Lanchote informou que há cerca de 30 loteamentos com restrições cartoriais na cidade, mas que na lei, não estão previstas como áreas consideradas estritamente residencial, e que o que é considerado é o registro em cartório, e assim, não recebe autorização do Poder Público. Rita moradora do JD Canadá manifestou que há necessidade de se preservar o bairro como estritamente residencial e unifamiliar, que não querem a localidade como zona mista, não pode deixar somente pela aplicação da restrição cartorial, que gostariam que o Poder Público protegesse a localidade inclusive para o futuro. Vereador Elizeu orientou que os moradores encaminhem suas sugestões, que a Comissão fará a análise. Lanchote explicou que em momento algum a intenção foi alterar a característica do bairro, e sim preservar, que entendem as características do bairro. Emilio Cury cumprimentou a todos, falou acerca das outorgas onerosas, que são muito subjetivas e encarecem os empreendimentos de Ribeirão Preto, afirmou que as regras não são claras e variam de acordo com o empreendimento, o que afasta o empreendedor da cidade; falou também das contrapartidas de empreendimentos, que também não há um critério objetivo; que vai apresentar as sugestões por escrito. Amaury lembrou que a outorga onerosa já existe e nunca chegou a ser implementada, que até hoje ninguém pagou outorga na cidade, que existem muitas particularidades e tentaram minimizar tudo ao máximo, encontrando alternativas, há locais que não será cobrada, que pela forma prevista, começará a ser cobrada daqui há 3 anos após a promulgação da lei, na porcentagem de 10%, e em sua integralidade daqui 10 anos; acrescentou quanto as contra partidas, que existe uma regra básica desde 2018, prevista no decreto de contrapartida, que procurou democratizar isso, com uma tabela em que são analisados vários itens, de tal forma que o pequeno e o grande paguem na proporção de seu empreendimento. Jéssica, representando o



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

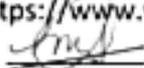
Estado de São Paulo

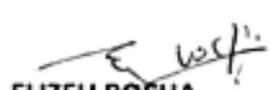
Mandato Coletivo Todas as Vozes, parabenizou a Comissão pelas reuniões e espaço, que tem acompanhado o processo das audiências, falou acerca da não participação do COMUR no processo, conforme documento do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo(CAU), que o COMUR ainda não foi empossado na cidade, indagou se os técnicos têm alguma novidade no tocante ao conselho e indagou acerca do código de meio ambiente, que ainda não foi apresentado na Casa, para ser analisado junto com o projeto; Amaury respondeu acerca do COMUR, que participou do processo de eleição, e existiram algumas intercorrências, foi feita uma reforma administrativa na Prefeitura e os cargos que compunham a estrutura do COMUR tiveram modificações, que já marcaram a posse para os cargos indicados, quando então, poderão proceder a alteração da lei do COMUR para fazer as adequações necessárias; no tocante ao Código de Meio Ambiente, que passou por audiências públicas, que está na Casa Civil para ser encaminhado para a Câmara Municipal, que durante o processo de construção do Projeto de parcelamento, trabalharam em conjunto com a Secretaria de Meio Ambiente para efetuarem a compatibilização de toda a legislação, que assim sendo, acredita que não haverá prejuízo. Lanchote acrescentou que houve intensa participação de técnicos durante todo o processo, inclusive o Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo(CAU) – Comissão de Política Urbana é composto de membros da cidade de Ribeirão Preto que participaram das audiências realizadas durante o processo de elaboração do Projeto de Lei, que o COMUR também esteve presente durante as discussões e trouxe suas contribuições, acrescentou que os membros que serão nomeados, se não a totalidade, quase a totalidade, participaram das audiências. Alexandra, professora da UNIP, falou que participou de audiências públicas do plano diretor e indagou acerca da alteração do coeficiente de aproveitamento de 5 (cinco) para 1 (um), que o quadro 3, fala em coeficiente mínimo de 1 (um) e máximo 5,0 (cinco), que a tabela não informa o coeficiente básico, que tem dúvidas de qual local da cidade terá determinado coeficiente de aproveitamento, de forma a saber qual o potencial que se pode conseguir através dos instrumentos de política urbana, como contrapartidas e outorga onerosa, indagou se isso será modificado? Se há algum local para consulta. Lanchote respondeu que o coeficiente básico da cidade é 1 (um), está previsto no Plano Diretor, que acima disso, teria a outorga onerosa, que a regulamentação está vindo no Projeto de parcelamento, que foi definido nas discussões, que o máximo que se pode chegar seria 5, explicou o funcionamento, inclusive da aplicação nas UOPs, que é onde constatará se será 3, 4 ou 5 por exemplo, é onde serão estudadas as situações de fato; acrescentou que são raríssimos os empreendimentos que chegam próximo de 5(cinco), que isso será então dosado nos Planos regionais. Débora, professora da UNIP manifestou acerca da participação do COMUR como competente para apreciar as legislações urbanísticas, que em 2012 tiveram câmaras técnicas no COMUR, discorreu sobre como foram as discussões sobre a participação do COMUR no âmbito do CAU-SP. Amaury afirmou que o COMUR vem participando das discussões do Projeto desde 2019, que na pandemia, quando vencido o mandato, os membros continuaram participando, explicando acerca do processo de eleição e regularização da eleição e composição do COMUR. Vereador Brando fez suas considerações, parabenizou Lanchote e Amaury, a população presente e aqueles que acompanharam pelas redes sociais, que trata-se de matéria muito importante para a cidade, agradeceu a presença de todos e se colocou à disposição. Lanchote agradeceu em nome de toda a equipe técnica, que foram muitas as pessoas que trabalharam para construção desse



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Projeto, que estão a disposição sempre que necessário e estarão presentes nas demais audiências públicas, que é um projeto técnico e complexo, que é necessário para cidade e para o futuro, nos aspectos ambiental, social e econômico. Amaury agradeceu a oportunidade, que foi uma noite produtiva, falou sobre o processo de elaboração do Projeto, que os técnicos tiveram muita preocupação e compromisso na elaboração dessa importante peça, enalteceu a participação de todos, inclusive dos alunos de graduação do curso de arquitetura; agradeceu o Legislativo, que comungam com o mesmo ideal que é o melhor para Ribeirão Preto. Vereador Elizeu agradeceu a presença e participação de todos e não havendo mais interessados em se manifestar, nem considerações nas redes sociais, que todo o material desta audiência pública passará a compor o corpo do processo legislativo do Projeto de Lei Complementar em discussão. Lembrou que nas quartas feiras, dias 04 e 11 de maio de 2022, às 18:30hs, serão realizadas outras audiências públicas para discussão do Projeto de Lei Complementar nº 11/2022 que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de Ribeirão Preto. Nada mais havendo, nem interessados em se manifestar, às 21:29hs foi encerrada a presente audiência pública, que segue integralmente gravada em mídia áudio-visual, fazendo parte desta ata, conforme disposto na Resolução nº 46/18. Link de acesso ao Youtube: <https://www.youtube.com/watch?v=aUaKshkS2H4&t=7044s>. Assim, eu, Patrícia Midori Kimura , servidora designada, lavrei a presente ata que depois de lida e aprovada, vai assinada pelo vereador que presidiu os trabalhos desta audiência pública.


ELIZEU ROCHA
Vereador