



PODER LEGISLATIVO DE JUARA - MATO GROSSO



Ata da Audiência Pública para alteração do Plano Diretor de Juara

Aos dezessete dias do mês de julho de dois mil e dezoito, às dezesseis horas, no Plenário Daury Riva da Câmara Municipal de Juara – Estado de Mato Grosso, reuniram-se os membros da Comissão de Legislação, Justiça e Redação (Ver. Marta Dalpiaz Nepomuceno – Presidente, Ver. Hélio Francisco Castão – Relator, Ver. Salvador Marinho Pizzolio Alves – Secretário) juntamente com a população juarense para a realização de audiência pública com o objetivo de discutir as seguintes matérias: **Projeto de Lei Complementar do Legislativo nº 001/2018**, que altera o Anexo XVIII da Lei Complementar nº 017, de 17 de novembro de 2006, que dispõe sobre o uso e a ocupação do solo no Município de Juara e dá outras providências; e do **Projeto de Lei do Legislativo nº 002/2018**, que dispõe sobre a regularização de edificações implementadas em desacordo com a legislação específica e dá outras providências. A Ver. Marta salientou que por se tratar de alteração no Plano Diretor do município, os projetos de lei necessitam de consulta a população através de audiência pública. Primeiramente, a Ver. Marta Dalpiaz fez a leitura na íntegra do **Projeto de Lei do Legislativo nº 002/2018** (zero, zero dois/dois mil e dezoito) – Ver. Léo Boy - Dispõe sobre a Regularização de Edificações Implementadas em desacordo com a Legislação Específica e dá outras providências. Ao término da leitura foi concedida a palavra aos presentes (Vereadores, Arquitetos, Engenheiros, Comerciantes), entre outros. O Vereador **Leo Boy** disse que a lei estava sendo proposta, devido às várias reclamações dos moradores que tiveram suas residências construídas antes da elaboração do Plano Diretor e que se encontravam fora do padrão estabelecido pelo plano, e outras que foram edificadas após a elaboração do plano e que estão fora dos padrões e não sabe como isso aconteceu e que algumas pessoas estavam questionando o porquê disso. Disse que a partir do momento que o Plano Diretor foi criado e não se cumpriu as regras, ele sempre atribui essas situações a três pessoas, sendo o primeiro a prefeitura, porque ela deixou de fiscalizar, já que tem os fiscais que recebem os recursos provenientes de impostos da população e eles deveriam estar proibindo a construção dessa obra irregular. O segundo se houver um projeto, seria os profissionais que fizeram o projeto e acompanharam a construção da edificação, tem pleno conhecimento das leis, das regras. E o último que está sendo o mais penalizado é o próprio proprietário da residência ou daquele comércio, acarretando a falta de documentação, que sem ela não se consegue empréstimo ou financiamento e quem sai penalizado são os pequenos, aquele que construiu que é o último culpado da situação. Por isso a elaboração do projeto para amenizar a situação e facilitar a vida daqueles moradores que possuem edificações irregulares e não dificultar ainda mais o processo. Disse que o prazo para regularização é de cento e oitenta dias, mas pode ser prorrogado pelo mesmo período. Em seguida deixou a palavra aberta para a população presente dar suas sugestões. A Arquiteta **Márcia Youssef** disse que tem algumas dúvidas, mas uma delas é, como você fala de permeabilidade em um terreno que foi ocupado cem por cento, questionou. Disse que não há permeabilidade em um terreno ocupado cem por cento. Outra coisa o ISSQN abrange tudo para trás, ou os que foram construídos há cinco anos morre esse valor do imposto. Questionou por que aconteceu já que a fiscalização por parte do órgão competente, essas



PODER LEGISLATIVO DE JUARA - MATO GROSSO



irregularidades em obras recentes, grandes e visíveis, por exemplo, na Av. Rio Arinos. O Vereador **Leo Boy** disse que essa situação é um fato e que as leis existem e por isso a fiscalização também tem que existir, mas já aconteceu, alguém tem que ser penalizado, mas não pode penalizar o morador por isso, porque quem tinha que fiscalizar, não o fez. A Arquiteta **Márcia** disse que essa regularização de obras deveria acontecer de um período anterior, não de obras recentes, então como fica, vamos deixar então obras de oitocentos ou mil metros quadrados, e o profissional responsável por que não se penaliza, pois quando se faz um projeto, consta nele que os profissionais estão sujeitos também às sanções da aplicação da lei, caso a execução não esteja em conformidade, então, se um profissional executa a obra, este é responsável por ela, questionando se cai por terra tudo isso. O Vereador **Leo Boy** disse que concorda com as indagações, mas são situações que existem, e ~~está tentando resolver esse problema daqui para trás, mas como legislador fica inviável~~ colocar na lei que ela terá validade de dois mil e seis para trás, já que terá que mandar as pessoas desmanchar as obras posteriores, a prefeitura falhou. A Arquiteta **Márcia Youssef** disse que há a possibilidade de adaptar a legislação vigente, pois é muito fácil uma obra que tem cem por cento construído, criar um poço de luz para abrir aquela área sim. O vereador ~~Léo Boy~~ disse que concorda, e que quando essa pessoa for fazer o pedido na Prefeitura, o fiscal responsável irá na obra verificar, podendo fazer essas exigências. A Arquiteta **Márcia Youssef** disse que a situação é desagradável, onde a mal instruída, que não tem elementos, que está equivocada é quem está citando lei, isso é muito chato para os profissionais, é impossível, destacando que sempre foi assim, já que trabalha na cidade há vinte e cinco anos. O Vereador **Léo Boy** disse que as Leis são igualitárias para todos, e o que a senhora **Márcia** afirma é uma situação lamentável, se isso estiver acontecendo. O Chefe da Fiscalização **Mauro Sérgio** parabenizou a iniciativa do Vereador, dizer que até 2016 estava na área de fiscalização de obras e atualmente atua como coordenador de fiscalização. Disse que a lei vem de encontro com o anseio da fiscalização também, porque é difícil chegar a um bairro e ver uma obra de reforma e ampliação e ao verificar a obra, imaginar que vai notificar a obra e vai fazer um termo de embargo e o proprietário terá que parar a obra, não conseguindo dar continuidade, porque a legislação não vai permitir e aí ele vai procurar um engenheiro ou um arquiteto e o proprietário não vai conseguir regularizar a obra. Então muitas vezes devido à legislação, o fiscal não está se omitindo de aplicar a sanção imposta pela lei não, ele vai prejudicar aquele morador que muitas vezes são pessoas carentes que estão juntando dinheiro há muito tempo para reformar ou ampliar sua residência, então a lei vem de encontro com essa situação. Disse que deveria amarrar essa regularização, mediante a liberação do alvará de funcionamento, estipulando uma metragem quadrada para estabelecimento comercial ~~acima de duzentos metros quadrados que se constituírem em nosso município,~~ terem a regularização do local aonde irão se estabelecerem e também o alvará de habite-se, sendo interessante para dar segurança às pessoas que estarão indo nesses comércios, pois muitas vezes há um prédio na avenida que foi construído há mais de vinte anos, e fica fechado por quatro ou cinco anos e quando aluga o inquilino muitas vezes passa só uma tinta, ~~mas não se verifica a estrutura do prédio.~~ O Vereador **Léo Boy** disse que a Lei é uma necessidade, e que este é o momento de debate, algumas alterações podem ser realizadas,



PODER LEGISLATIVO DE JUARA - MATO GROSSO



sendo este o momento de fazê-las. O Engenheiro **Junior Tolovi** destacou que na maioria dos centros comerciais são 100% (cem por cento) edificados. A Arquiteta **Márcia Youssef** disse que ouviu lá dentro do setor de engenharia "ah eu não sei de quem que é, pelo jeito não tem garagem", e aí?, essa pessoa tem que ser beneficiada? Cadê o engenheiro? Tem engenheiro, e aí, como que fica? Agora beneficiar esse tipo de gente, o pobre eu concordo, pois ele não vai construir 100% (cem por cento), não tem nenhuma casa de pobre que está construído 100% (cem por cento) em terreno algum. A Vereadora **Marta** disse que entende o projeto do Vereador Leo Boy, mas também entende a fala da arquiteta Marcia que os profissionais é que tem que ter responsabilidade quando eles assinam uma obra e em nenhuma dessas obras aí e acredita que o município não permita que obras sejam levantadas sem uma ART, e o profissional coloca seu nome em obras que estão em desconformidade com a legislação, porque os engenheiros e arquitetos deveriam conhecer melhor que ninguém as normas para construção dentro do município de Juara, e entendo quando a Marcia diz que alguns profissionais seguem as normas, outros não seguem e aí de repente serão beneficiados e quando ela fala em construções, ela não está falando de construções de vinte anos atrás, porque essas construções todos entendem que o município foi sendo construído aos poucos sem uma legislação e o plano diretor foi instituído em dois mil e seis e tem obras anteriores ao plano diretor que ocupavam cem por cento do terreno e o que a Marcia quer dizer são obras mais recentes que não seguiram os rigores da lei. A Arquiteta Márcia disse que nas obras de sua responsabilidade os fiscais sempre se fizeram presentes, só que já ouviu de gente que trabalha lá dentro, sem citar nomes, que após dadas todas as coordenadas, vem ordens superiores para aprovar, afirmando que existe isso sim, então quer dizer, o profissional é o que lá dentro da prefeitura, é a mesma coisa que dizer ao médio como fazer um procedimento, por fim salientou que não é contra a fiscalização. O Coronel Pereira disse que não entende nada de engenharia ou arquitetura, mas o que ele está presenciando aqui é muito peculiar de nosso município e que Juara está chegando num momento muito importante que é a profissionalização. Disse que durante o tempo que esteve trabalhando na Polícia Militar, ali também não era diferente e enfrentava os mesmo problemas, porque para determinadas pessoas é de uma maneira e para outras pessoas de outra maneira. Então a questão de profissionalização é muito importante nesse momento, porque não se pode elaborar leis para cada situação, e a lei em sua essência busca ajudar os menos favorecidos que são os mais prejudicados nessas questões e quando o legislador abre um espaço para uma regularização de um morador de baixa renda, outro de poder aquisitivo muito melhor acaba se beneficiando também da brecha aberta. Então tem que haver esse profissionalismo e obedecer às leis que foram feitas para todos e por isso temos que respeitá-las e quando um profissional for elaborar um projeto, tem que fazê-lo de acordo com as normas estabelecidas em leis, independente da classe econômica da pessoa ou prestígio político, mas buscar o bem estar da população. Disse aos profissionais Engenheiros e Arquitetos tenha essa compreensão de melhorar a questão urbanística, a questão visual de nossa cidade, porque é muito feio as edificações na área central do município da forma como estão sendo projetadas, criando-se um caixote, então é preciso aumentar entre nós o senso de responsabilidade e profissionalismo. A Vereadora **Marta** disse que a Arquiteta Marcia questionou a questão do



PODER LEGISLATIVO DE JUARA - MATO GROSSO



cem por cento, mas estamos falando em obras já construídas e acha que não é de interesse de ninguém aqui presente determinar que se derrubem obras já construídas e o que de repente poderia estar na lei seria uma compensação para o município, de alguma forma o proprietário compensar o município por ter construído cem por cento do terreno, de forma financeira ou algo nesse sentido. O Senhor **Wirlisbeste** disse que é representante do Conselho Desenvolvimento Municipal e do Conselho Estadual das Cidades e toda vez que se vai mexer no Plano Diretor tem uma Lei de nº 015 (zero quinze) que pede que seja feito um estudo técnico e em cima desse estudo técnico de engenharia é que vamos ver se vai encaixar dentro do plano diretor e dentro das leis de diretrizes nacionais para o parcelamento de solo. Disse que a única coisa que gostaria que se levasse em consideração era para que se começasse esse estudo e pudesse chegar a uma conclusão se vale a pena fazer isso ou não. Disse entender que há cidades em que necessidade de ter terrenos menores por causa da ocupação populacional, mas que não é o caso de Juara ainda. Disse que também é necessária dentro desse estudo que será promovido, a regularização daquelas pessoas que estão com problemas, mas que ela seja para as pessoas que estão lá atrás e quem está irregular depois do Plano Diretor que não seja feita a regularização, porque os loteadores gastaram uma fortuna para fazer esses loteamentos dentro das normas que foram estabelecidas pelo Plano Diretor, porque senão lá na frente novamente vai se estabelecer critérios para novas regularizações porque alguém foi sacana e construiu fora das normas da lei e a engenharia não pode permitir isso, porque eles são o estudo técnico e o projeto tem que passar por lá e convoca todos os presentes a respeitar o que está escrito na lei e que também passe pelo conselho que tem vários engenheiros lá para verificar se está dentro das normas do Ministério das Cidades. Disse que está falando em nome do Conselho de Desenvolvimento Municipal e Conselho Estadual das Cidades e quer participar dessa legislação. Disse que todos os engenheiros querem regularizar coisas dentro da cidade, mas não atropelar a legislação e a lei. O Plano Diretor foi elaborado para que uma cidade tenha e saiba o rumo direcional que ela vai fazer. Disse existir regras e até ajudou estabelecê-las e Juara foi privilegiada por ter um Plano Diretor e a maioria das cidades ainda não tem. Por fim convidou a formar uma comissão com profissionais do ramo para fazer o estudo e revisar o plano diretor. O Vereador **Leo Boy** disse que ele é um legislador e está fazendo lei, porque a população o tem procurado e o primeiro ponto ele também ajudou a elaborar o Plano Diretor e aprová-lo e ele tem inúmeras falhas e se for seguir o plano diretor teremos que fechar todos os comércios dos bairros de Juara, segundo o conselho municipal das cidades está aqui representado e expor suas razões, mas tem um ofício aqui que mandou para o conselho e todo ano manda para a prefeitura e mandou esse ofício para o Conselho de Desenvolvimento Municipal em 05/07/2017 (cinco de julho de dois mil e dezessete), solicitando uma mobilização para mudanças no plano diretor e a resposta do ofício ainda não chegou para ele, só que o povo cobra dos vereadores porque acham que eles são culpados de tudo e por isso está tentando criar essa lei para tentar regularizar o que está aqui. Disse que a Marcia fez uma denuncia aqui e gostaria que fosse registrado na comissão absurda, dizendo que há dois pesos e duas medidas, isso é absurdo porque a lei é para todos, isso é crime e se as regras existem são para os pequenos até os maiores e se isso está acontecendo e se tem



PODER LEGISLATIVO DE JUARA - MATO GROSSO



conhecimento desse absurdo, vamos denunciar, e disse que está como vereador há dezessete anos e nunca recebeu uma denuncia dessas. Disse que aquele morador que tem sua casinha e não tem dinheiro para a reforma ele precisa do documento para ir até uma instituição financeira para fazer um financiamento para fazer a reforma da sua casa. A Arquiteta **Márcia** repetiu que o pequeno não constrói noventa por cento do lote, e que para solicitar financiamento no Minha Casa Minha Vida não pode haver nada em cima do lote, por fim disse que essa legislação aparenta vir pra resolver problemas de grandes e não de pequenos. O Vereador **Léo Boy** disse que não recebeu nenhuma visita de grandes, mas sim de pequenos, e a legislação vem pra resolver um problema que foi criado no município. A Vereadora **Marta** disse que quer fazer uma observação e que seguindo os ditames da Lei do Plano Diretor a primeira convocação que a comissão de legislação realizou, foi para o Conselho de Desenvolvimento Municipal, porque a conversa inicialmente seria com os membros do conselho e não obtiveram resposta até o momento e os projetos têm prazos para ficarem nas comissões da Câmara, que já foram extrapolados pelos dias tumultuados que os vereadores passaram e em nenhum momento deixaram o conselho fora das conversas. A Arquiteta **Márcia** que diante dessa urgência cabe ainda esse estudo. A Vereadora **Marta** disse que o motivo da audiência é realmente a discussão das propostas para se chegar a um consenso que atenda a todos e o objetivo do projeto é regularizar os imóveis que estão em desconformidade e está claro que houve irregularidades no processo, mas não dá para separar o pequeno, o médio e o grande na lei. O Engenheiro **Leandro** disse ser bom que se chegou a um debate, o qual estava sendo esperado há muito tempo dentro do plano diretor, sendo esse o momento oportuno para o início de discussão e mudanças no plano que já deveria ter sido revisto em dois mil e dezesseis. Disse que a fiscalização em si na área de edificações ela veio com o advento do plano diretor e os colegas servidores que aqui estão que são poucos, tem dificuldades até na implantação do sistema de análise do processo e sempre tem aquele se empenha mais do que outros. Disse que quando um engenheiro coloca sua assinatura no projeto ele está assumindo as responsabilidades técnicas de orientação do cliente e acha impossível que o engenheiro não oriente seu cliente, mas existem também as dificuldades com certos clientes que resistem as orientações e isso é em todas as áreas. Disse que é impossível a construção de cem por cento do terreno, porque há locais em Juara que ainda não tem rede de esgoto, isso se falando de obras construídas recentemente e onde irá jogar os dejetos dos banheiros, tem que ter uma fossa séptica para isso e tem que ter espaço físico para a perfuração da fossa, já nas construções antigas esse problema já era decorrente porque não havia rede de esgoto e os proprietários eram obrigados a ter uma fossa para jogar os dejetos. Se for uma oficina o proprietário tem que deixar espaço para construção de um separador de óleo e assim por diante, e em uma edificação com cem por cento do terreno construído isso não é permitido. Disse que as adequações são necessárias para abrigar esses comércios que foram construídos em épocas passadas e hoje vivemos momentos onde as leis impõem obrigações e os proprietários não tem como adequar seus comércios adequadamente e por isso há a necessidade de adequações. Por isso devemos aproveitar esse momento de discussões e formar uma comissão para estudar o Plano Diretor de Juara juntamente com o Conselho de Desenvolvimento Municipal. Comentou que o



PODER LEGISLATIVO DE JUARA - MATO GROSSO



afastamento de setenta e cinco centímetros de recuo lateral é insuficiente para realizar adequações futuras, como por exemplo, instalar caixa de gordura, uma caixa de drenagem de gordura. Falando em adequações de obras em áreas comerciais, em avenidas onde futuramente necessitara de área de embarque e desembarque, pois da forma como está não poderá continuar. O Senhor **Sebastião Piovesan** disse que infelizmente para o meio ambiente, para muitos profissionais, Juara cresceu e felizmente para quem investiu e chegou aqui há trinta anos. Disse que acredita e parabenizou o vereador **Leo Boy** pela iniciativa do projeto e que o problema tem que ser resolvido e quando se vai para estudos técnicos, roda e demora e não se resolve o problema e temos que decidir, vamos regulamentar o que passou e vamos mudar algumas adequações, algumas punições e acha que quem construiu cem por cento no terreno, que o proprietário pague uma contrapartida em alguma coisa para o município e não só o proprietário, assim como multa para os profissionais que assinou o projeto, porque ele também foi responsável por isso, deixou seu cliente construir irregularmente e o pior erro desses projetos de cem por cento, são os profissionais, porque as pessoas são na sua maioria leigas em assunto de leis e quer construir e joga para o engenheiro e esse faz o projeto que está com irregularidades e a pessoa vai à prefeitura e nos lugares competentes e paga suas taxas sem saber de nada e um belo dia recebe uma notificação que sua obra é irregular. Então é necessário que os responsáveis, engenheiros, fiscais e outros também tenham obrigações com o município e não somente os proprietários. Disse que Juara cresceu e tudo serviu até que chegasse nesse momento e daqui para frente temos seguir os ditames da lei e o que ficou para trás ficou e daqui para frente realizar os estudos técnicos, projetos e principalmente as fiscalizações para que tudo fique de acordo com a lei e no futuro não tenhamos que se reunir novamente para realizar regularizações de hoje. Disse que aqueles que construíram fora da lei terão que ser penalizados e que o jurídico sabe o período de quantos anos para cá devem ser penalizados aqueles que construíram fora dos padrões das leis, mas não destruir, quebrar paredes, porque isso seria uma punição contra um investidor, contra o crescimento da cidade. A Arquiteta **Márcia Youssef** disse que adequar é diferente de destruir, e os profissionais são ligados aos conselhos CREA e CAU, e quando um arquiteto preenche um RRT (Registro de Responsabilidade Técnica), ali ele está se comprometendo, pois é um documento de fé pública, e quando um Engenheiro preenche um ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) é a mesma coisa, então esta não é hora de procurar culpado, agora se a gente ficar nesse viés de dar um jeitinho outros problemas surgirão, outras situações iguais ou piores a essa, porque a cidade vai crescendo, necessariamente irão surgir, e diante da quantidade de técnicos que estão presentes, eu garanto que neste local tem gente que é capaz sim de resolver esses problemas de uma maneira tranquila, só que as pessoas tem que se submeter, e no Brasil o que vemos hoje, ninguém se submetendo a nada, e estamos aqui em uma pequeníssima comunidade repetindo erro dos grandes, vocês não veem dessa maneira ou será somente eu estou vendo. O Engenheiro **Lucas Cavichioli** disse que a situação que a Márcia colocou é verdadeira, e falou que como profissional ele já foi procurado por cliente que o questionou se há necessidade de ter o recuo, onde afirmou que tem que ter o recuo, e depois o processo vir pra análise e ser reprovado porque precisa do recuo, e após alguns dias a obra está feita sem o recuo e tem o

6



PODER LEGISLATIVO DE JUARA - MATO GROSSO



documento, ai a pessoal olha e diz que o engenheiro do município não entende porque ele falou que precisava e eu fui com ciclano que fez. A Arquiteta **Márcia Youssef** falou da saia justa que o pessoal da fiscalização sente na rua. Disse que a fiscalização do CREA é cem por cento, ao menos para as obras de sua responsabilidade, sendo que a mesma nem se submete ao Conselho, e questionou porque que o CREA funciona e essa outra parte não funciona. Questionou se uma casa de sessenta metros quadrados está a um metro da divisa e a pessoa quer regularizar, ela regulariza hoje na prefeitura? Ou estou falando coisa que não tem lógica. O Engenheiro **Lucas** disse que regulariza. O Engenheiro **Junior Tolovi** disse que não regulariza, e que se apresentar um projeto para regularização e este não atender os recuos e taxa de ocupação, o mesmo não é aprovado, ele não sai o alvará de regularização seguido do habite-se. A Arquiteta **Márcia Youssef** disse que já teve a seguinte situação de uma casa, que se ela coloca no projeto como reforma, não passa, agora se eu falo regularização, passa, eu tive essa resposta lá dentro do departamento de engenharia. O Engenheiro **Junior Tolovi** disse que projetos desse tipo não estão sendo aprovados. O Vereador **Flavinho** disse que existe sim financiamento para pessoas carentes para reforma da obra e para isso é necessário que a documentação da residência esteja em dia, com projetos, alvarás, habite-se, e todos os impostos necessários, porque tanto o Banco do Brasil como a Caixa Econômica não fazem o financiamento. Disse que Juara tem esse problema de dar um jeitinho brasileiro nas coisas e toda vez que levam problemas ao executivo, está se cassando culpados e isso tem que deixar de existir e de agora em diante fazer da forma correta. Disse que concorda que tenha que fazer as análises técnicas, mas não podemos impedir as pessoas investirem no município. Então é necessário fazer um estudo técnico de cada caso e que os conselhos não funcionam porque não dá quórum, as pessoas não participam das reuniões e por isso se ficar só estudando nada irá acontecer. Por isso é necessário agirmos corretamente e ajudar o município a crescer. Acatou a ideia do Ferreirinha de vincular o alvará ao habite-se, não somente pintar a edificação. O Senhor **Maicon Brustolin** disse que a iniciativa é válida, mas há necessidade de algumas restrições, pois no meu entendimento ficou claro a questão de regularização de edificações em áreas regulares. A Engenheira **Evelin Montagna** questionou como a regularização irá funcionar, pois foi falado de remanejar um dinheiro ou ajudar de outra forma em uma praça, ou algo assim, então em minha opinião, o que deveria ser feito é que se existe uma desconformidade com o uso e parcelamento do solo, e está cem por cento regularizado, então não adianta tapar o buraco em outro lugar, tem que no município fazer um projeto de reuso de água para a edificação irregular. O Senhor **Maicon Brustolin** disse que quando falou-se em áreas irregulares, sabemos que o município possui terrenos sem escritura, matrícula, quadras inteiras e lotes, como ficará isso. O Vereador **Léo Boy** disse que esse projeto não atende essa situação. O Senhor **Wirlisbeste** disse que é necessário também fazer a regularização dos imóveis que não possuem documentos, porque como foi dito àqueles imóveis que não possuem documentos não terão como fazer financiamento em instituições financeiras para a reforma do imóvel. Comentou sobre a necessidade de seguir um padrão, pois não podemos criar novas coisas para no futuro ter que regulamentar novamente, então temos que criar algo onde até tal ponto é isso, e a partir de agora vai cumprir a Lei do Plano Diretor, senão vamos ficar

7



PODER LEGISLATIVO DE JUARA - MATO GROSSO



remendando demais essa camisa, então vamos remendar o furo que tem e é só isso. O Engenheiro **Lucas Cavichioli** disse que a Lei de Regularização de Sinop tem prazo, e que lá solicita o comprovante de que a edificação já estava construída, como um IPTU antigo ou algo do tipo, e durante um ano será aceita a regularização, após isso será feita demolição para adequar ao Plano Diretor. O Vereador **Leo Boy** disse que não sabe o que acontece na tal da Regularização Fundiária e existem vários imóveis em Juara que não possuem documentos e não conseguem fazer a regularização fundiária desses imóveis. Disse que já encaminhou vários ofícios para o executivo municipal para que sejam rígidos com o Plano Diretor, mas sozinho não está conseguindo fazer nada e já solicitou ajuda de outros companheiros para contratar uma empresa especializada e vir aqui e ouvir os nossos profissionais e saber o que pode ser feito e o que não pode e regularizar o Plano Diretor porque ele é cheio de falhas, porque quando foi feito era uma situação e hoje é outra. O Senhor **Wirlisbeste** disse para aproveitar o ensejo e dar uma partida para fazer um trabalho mais amplo, fazer a discussão, fazer uma análise técnica, a qual não é morosa, pois se a cidade trabalha em conjunto com o intuito de resolver um problema, e diante dessas pessoas que estão aqui hoje, eu sinto que elas tem capacidade técnica e tem vontade de fazer, então, a cidade somos nós que construímos e hoje estamos plantando uma semente maravilhosa, já que todas as cidades tem problemas, mas a nossa não está tão ruim, porque as pessoas já vem empenhando em trabalhar, nós já temos um plano diretor, já temos um alinhamento, então temos que trilhar no caminho que ele orienta e por isso estamos discutindo para andar e se colocou a disposição para realizar o estudo técnico necessário, destacando a necessidade de fazer os estudos corretos, principalmente de dimensionamento de vias, esgoto, energia, água, entre outros. Por fim destacou a necessidade de seguir o código de obras e Plano Diretor de modo a facilitar os trabalhos de engenharia, facilita a cobrança do IPTU, e destacou que existe uma assessoria gratuita em Cuiabá chamada GeoCidades, e lembrou que a cidade que queremos somos nós quem fazemos. A Vereadora **Marta Dalpiaz** disse que já tem um dispositivo no plano diretor que fala sobre a outorga onerosa o direito de construir de alteração de uso que é essa questão de construir cem por cento do terreno e sugeriu que a comissão se reunisse e discutisse sobre a possibilidade de colocar no projeto uma contrapartida dessas construções para o município e também a possibilidade do proprietário regularizar seu imóvel, dentro do próprio imóvel de alguma forma, como o reuso da água que foi citado, já que ele construiu cem por cento do terreno, principalmente nos últimos anos, já que falamos em dez anos de Plano Diretor, e os profissionais poderiam ter observado melhor a legislação, destacando que os proprietários muitas vezes não respeita a opinião do engenheiro, mas essa é uma questão cultural. Assim, passou ao outro projeto que também propõe alterações no Plano Diretor e disse que as sugestões foram anotadas, e que serão pesquisadas leis de outros municípios para fazer um confronto observando as ideias colocadas nesta audiência e após será convocado o Conselho de Desenvolvimento do Município, para apresentação das novas sugestões e eles também darem novas sugestões e depois se reunir novamente para apresentação da Lei como ficou no final dos estudos. Em seguida passou-se a leitura do **Projeto de Lei Complementar do Legislativo nº 001/2018** (zero, zero, um / dois mil e dezoito) – Altera o Anexo XVIII da Lei Complementar nº 017, de 17 de novembro de 2006, que



PODER LEGISLATIVO DE JUARA - MATO GROSSO



dispõe sobre o uso e a ocupação do solo no Município de Juara e dá outras providências. A Vereadora **Marta Dalpiaz** destacou que de acordo com a Lei nº 10.257/2011, que Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências, estabelece que a revisão do Plano Diretor deve acontecer a cada dez anos, e destacou que a legislação do município de Juara foi instituída no ano de 2006, através da Lei Complementar nº 015/2006, a qual está com prazo para revisão vencido. Por fim explanou que a proposta de autoria do Ver. Leo Boy é alterar os padrões urbanísticos dos Eixos de Comércio e Serviços – ECS, adotando os mesmos estipulados para a Zona Comercial Um – ZC1. Em seguida o Vereador **Leo Boy** disse que os eixos comerciais são todas as avenidas, então algumas partes das avenidas de nossa cidade podem ser construídas noventa por cento do terreno e outras não podem, porque tem que ser a zona que pertencem. Como exemplo disse que a Avenida Walter Lauro ela está na zona residencial dois e lá tem um cidadão que tem um terreno e quer construir um barracão comercial e só pode construir setenta por cento e também tem avenidas que estão na zona residencial três e só pode ser usado cinquenta por cento e na Avenida Ayrton Senna de um lado é zona comercial um e do outro lado na zona comercial três e só pode construir cinquenta por cento do terreno e o que ele está propondo no projeto é colocar tudo na zona comercial um e todas as avenidas comerciais de Juara poderia construir noventa por cento do terreno. O Engenheiro **Lucas Cavichioli** disse que não é só os noventa por cento, mas o recuo frontal tem que ser da zona a que pertence, que no caso tem locais que são de quatro metros, e neste projeto passaria a nada. Disse que o Plano Diretor estabelece que exercer atividade nos eixos de comércio e serviço poderia, mas a sua obra tem que pertencer aquela região, então pode fazer um mercado, mas tem que ter quatro metros de recuo frontal e só pode usar setenta por cento do seu terreno, só que tem muita gente que confunde isso, e manda na engenharia como eixo de comércio e serviço, mas a obra não tem a ver com isso, pois tem que respeitar a zona a que pertence, mas com esse projeto passa tudo a comercial. Às discussões começaram e um Senhor disse que pode sim construir, mas tem que ser respeitado o que diz o plano diretor quanto ao tipo de comércio, porque tem uma zona residencial e se liberar para comércio, a pessoa vai querer instalar uma oficina mecânica, ou uma metalúrgica ou uma marmoraria, ela tem que respeitar o que diz o plano diretor, quais comércios podem ser instalados nessas zonas. O Engenheiro **Lucas Cavichioli** disse que não são todas as avenidas não e sim somente aquelas que estão em vermelho no mapa do plano diretor, as quais são poucas e que o mapa está totalmente ultrapassado. A Arquiteta **Rosana Silveira** realizou uma explanação completa das ruas e avenidas que podem ser eixo de comércio e serviço e seus coeficientes de construção e que o mapa necessita de revisão urgente para melhores adequações desse tipo de comércio. Disse que os requisitos da Zona Comercial Um não refere apenas a taxa de permeabilidade, mas se refere também as dimensões dos lotes, altura máxima de pavimentos, coeficiente máximo de aproveitamento, então é necessário melhor estudo para resguardar futuros impactos de vizinhança, rever recuo frontal e instaurar novos dispositivos pra compensar isso em lei como o PGM (Padrão Geométrico Mínimo) e revisar a taxa de permeabilidade visando não originar problemas futuros como alagamentos. Por fim destacou a necessidade de revisão do plano diretor, o qual

9



PODER LEGISLATIVO DE JUARA - MATO GROSSO



está vencido. Explanou ainda que os índices urbanísticos se estendem aos distritos do município, destacando que não está sendo feita a alteração apenas de vias principais, mas algo muito maior, sendo necessária uma classificação de acordo com a infraestrutura da via, se o sistema de drenagem foi dimensionado para suportar os índices estabelecidos, se o asfalto tem capacidade para atender a demanda de trafegabilidade, sendo uma necessidade urgente a revisão do Plano Diretor de Juara. O Senhor **Sebastião Piovesan** disse que todos os comércios na Avenida Ayrton Senna têm que ser igual e é injusto de um lado da avenida poder construir com uma metragem e do outro lado não. Disse que temos que melhorar a cidade e por um marco para frente e não para trás. A Vereadora **Marta Dalpiaz** disse que se olharmos no mapa do plano diretor há avenidas que até um ponto pode ser construído com uma metragem e em outro ponto só é permitido à construção com uma metragem bem inferior e isso é injusto. O **Coronel Pereira** disse que é importante essa discussão, principalmente com a participação de engenheiros e arquitetos e acha que Juara deu salto muito grande em termos de empreendedorismo e isso é muito bom porque irá gerar emprego e renda para a cidade e é importante realizar a revisão do plano diretor e poderia fixar o prazo de cento e oitenta dias para que as pessoas procurem a prefeitura para realizar sua regularização fundiária e após essa data marcar uma reunião com esses profissionais para começar a revisão do plano diretor. E a partir dessa data o plano diretor será a lei máxima para as construções da cidade e se houver um desvio de conduta de um profissional, tanto em nível de engenharia, como de fiscalização, esse profissional ou servidor terá que ser denunciado e responsabilizado por essa conduta, mas o plano diretor terá que ser respeitado. Disse que o Plano Diretor tem que ser revisto, porque existem inúmeras questões que necessitam estar dispostas no Plano Diretor para serem executadas na cidade. A Vereadora **Marta Dalpiaz** perguntou se todos estavam de acordo com as mudanças propostas pelo projeto do Vereador Leo Boy para mudança no Plano Diretor, ou alguém que sugerir algo para que seja discutido posteriormente com o Conselho de Desenvolvimento do Município. A Engenheira **Evelin Montagna** perguntou se tem como acrescentar mais avenidas para serem classificadas como ECS. O Engenheiro **Leandro Nepomuceno** disse que vários loteamentos já existem ruas comerciais e outros que serão lançados também terão avenidas comerciais e é necessário que se tenha parâmetros para essas construções que surgirão ao longo do tempo. Disse que temos outro problema em Juara que são as continuidades das ruas e existe avenida no centro de Juara que não tem continuidade e isso é falta de leis apropriadas e que em tempos passado não tinha nenhuma lei para se basear o que podia e o que não podia ser feito. Por isso é necessário uma revisão no Plano Diretor, para não cometer os mesmos erros que foram cometidos no passado e depois termos que vir aqui novamente discutir essas situações irregulares. O Senhor **Jorge Duarte** disse que está afastado do município porque está estudando e em breve estará retornando como engenheiro e que o Vereador Leo Boy está de parabéns pela iniciativa das mudanças e que hoje quase todos os municípios são regidos pelo Plano Diretor e Juara conseguiu elaborar o seu, mas é necessária a realização de uma revisão porque a cidade está crescendo e quando o plano foi elaborado, disseram que ele continha coisas que nunca seriam usados em Juara e a prova está aí, que ele já ficou ultrapassado em algumas coisas e agora é isso que tem que acontecer estimular as

10



PODER LEGISLATIVO DE JUARA - MATO GROSSO



discussões e realizar as alterações necessárias, para adequações e futuras construções e sugeriu o georreferenciamento de lote a lote, o qual será necessário futuramente. Uma Senhora Rita sugeriu que o benefício que o vereador está propondo se estendesse a todas as avenidas do município, pois visa o crescimento. A Vereadora **Marta Dalpiaz** disse que essa sugestão será levada para a discussão na comissão. O vereador **Leo Boy** disse que como se está vendo, haverá a necessidade de alterações nos mapas do plano para futuras adequações de construções, como foi sugerido, sendo necessária a revisão do plano diretor, pois quando foi mexer nessa tabela eu li a legislação e há muitas coisas que tem que ser mudadas, casos urgentes que já passou da hora de mudar, mas para isso, será necessária outra audiência pública, para ver quais avenidas irão mudar, porque depende de toda a população, mas iremos começar a mexer, pois o pontapé foi dado. O Engenheiro **Leandro Nepomuceno** disse que essa revisão deve ser feita com pessoas capacitadas para isso, com profissional especializado em urbanismo, porque dependerá de cálculos e outras coisas que não dependem somente da boa vontade das pessoas em ajudar, necessita de um trabalho de consultoria como foi feito na elaboração do plano, pois é uma necessidade para o município. O vereador **Leo Boy** disse que a LDO está na comissão de finanças e já irão deixar dotação orçamentária para as despesas com essas consultorias para realizar a revisão do Plano Diretor. A Arquiteta **Rosana Silveira** sugeriu que de acordo com o mapa de hierarquia viária, visando não expandir muito, já que há necessidade de construção e pode ser que demore a revisão do plano diretor, pois necessita de orçamento para isso, assim, disse que há uma classificação de via arterial e coletora que possuem dimensões maiores, e já foram pensadas com seu prolongamento, propondo alteração nessas vias que já estão consolidadas, porém, amarrar a revisão do plano diretor pra se realizar, e atualizar os mapas para que os profissionais não entrem em conflito na hora de projetar. O Vereador **Flavinho** disse que esteve recentemente em Sinop e pode verificar que já há uma empresa realizando a revisão do plano Diretor de Sinop e que poderíamos verificar com essa empresa quais seriam os custos da revisão e deixar a dotação prevista na LDO e no Orçamento do município, e sugeriu que os profissionais montem uma comissão para fazer essa avaliação juntamente com o Conselho de Desenvolvimento do Município. A Vereadora **Marta Dalpiaz** disse que fica definido que a comissão irá analisar a possibilidade de ampliação dessas zonas de comércio e revisão nos mapas da cidade e levará para o conselho para análise e apresentação dos dois projetos de leis posteriormente com as alterações definidas. Dito isso, a Vereadora agradeceu a presença de todos e encerrou a audiência pública. Eu, Vereador **Salvador Pizzolio**, Secretário da Comissão de Legislação, Justiça e Redação, mandei digitar a presente Ata, que segue assinada por mim e pelos demais membros.

Juara-MT, 17 de julho de 2018.

Ver. Marta Dalpiaz – Presidente

Marta Dalpiaz Nepomuceno

Ver. Salvador Pizzolio – Secretário

Salvador Pizzolio

Ver. Hélio Castão – Relator

Hélio Francisco Castão

11