

## Ata da 3ª Reunião Ordinária de 2017 do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável

Às 08h40 do dia **29 de Agosto de 2017** teve início a 2ª reunião extraordinária de 2017 do CMDS, presidida pelo Arq. Valentim Cesar Bigeschi, tendo como relatora a Arq. Carla D. Borges. Estiveram presentes os seguintes conselheiros:

### Titulares

1. *Carla Dias Borges – SMPDU*
2. *Donizete Ap. Burque - Companhia de Saneamento Básico do Estado de SP - SABESP*
3. *Luiz Francisco Quinzani Jordão – Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Tupã e Região*
4. *Paulo Eduardo Assoni de Souza – Secretaria Estadual de Agricultura e Abastecimento*
5. *Luis Alexandre Gaudino da Silva – Associações Empresariais*

### Suplentes

1. *Afonso Celso Ponce Cabrera – SM de Agricultura e Meio Ambiente*
2. *Marcos Mikio Nakamura – SM Desenvolvimento Econômico*
3. *Telma Terezinha Souza Ribeiro – AEAAT*
4. *Valentim Cesar Bigeschi – SMPDU*
5. *Amanda Alves do Prado Tulim - SMPDU*
6. *Ricardo Ekstein Fernandes – Polícia Militar Ambiental*

Totalizando 18 pessoas com direito à voz e 10 pessoas com direito à voz e voto.

Também estiveram presentes os seguintes membros do comitê de estudo para regulamentação da implantação de condomínios fechados:

1. *Samuel Azevedo – Gerente da Visão Empreendimentos*
2. *Jurandir Lima – Alfa Imóveis*

Estiveram presentes os seguintes interessados:

1. *Paulo Henrique Andrade – vereador*
2. *Rosa Maria Azevedo – Alfa Imóveis*
3. *André Luiz Costa*
4. *Antonio Carlos Meirelles – vereador*

Os conselheiros abaixo estiveram ausentes, porém apresentaram justificativa para a falta:

1. *Luis Alves – Associação de Moradores: Viagem.*
2. *Jorge Gonçalves Dias – Sec. Agricultura e Meio Ambiente: Acompanhamento de familiar em tratamento de saúde.*

A pauta estabelecida para a reunião foi a seguinte:

- Aprovação da Ata da 2ª Reunião Ordinária de 2017
- Apresentação de estudos e diretrizes realizados pelo Comitê Técnico para normatização de Condomínios horizontais de lotes residenciais.

- Organização de audiência pública acerca da criação da Lei para normatização de condomínios.

Para agilizar as discussões, o presidente do CMDS decidiu por pular a leitura das atas a serem aprovadas, solicitando o envio destas por e-mail para posterior aprovação em sessão futura.

Foram apresentadas em slides fotografias das reuniões do comitê, e deu-se início à leitura da proposta de lei complementar originada desses encontros. Durante a leitura a distribuição de energia foi interrompida, impedindo que o recurso de projeção fosse utilizado no restante da reunião. Após a finalização da leitura, o vice-presidente do CMDS abriu a sessão para questionamentos e manifestações.

O Sr. Donizete questionou a possibilidade de ocorrer como o caso do Fred Ville, onde o loteamento foi planejado nos moldes de um condomínio fechado, mas nunca foi registrado assim. A Sabesp executou a rede de esgoto nos passeios e recuos e os proprietários construíram sobre a rede. O arq. Valentim esclareceu que dentro do condomínio as concessionárias não têm nenhuma responsabilidade, cabendo a estas apenas fornecer até a entrada do empreendimento.

A arq. Carla questionou se o texto que afirmando que os condomínios são 'passíveis de fechamento' não deixaria brecha para condomínios abertos e responsabilização da prefeitura quanto à infraestrutura interna. O arq. Valentim justificou que o condomínio pode ser parcialmente aberto, sendo opcional o fechamento, enquanto que em loteamentos fechados é necessária anuência do município. A arq. Telma complementou dizendo que o condomínio sem muro perde característica própria da tipologia. A arq. Carla replicou dizendo que se o condomínio é aprovado como fechado, ele deve ser fechado. O arq. Valentim sugeriu alterar a redação para manter claro que a área residencial do condomínio deve ser fechada. Ainda foi questionado a existência de limite para muros cegos dos condomínios, mas essa questão foi deixada para ser definida em código de obras e postura a ser desenvolvido.

Foi questionado os locais em que seria permitida a implantação de condomínios horizontais residenciais, e foi esclarecido que apenas nas áreas indicadas como residenciais pelo plano diretor. Também foi questionada a previsão de regulamentação de empreendimentos mistos e verticais, mas a regulamentação em questão trata apenas de condomínios horizontais e o comitê de estudo decidiu que o comércio deve ser externo e não fazer parte da área do condomínio.

O arq. Valentim justificou a necessidade de reserva de área institucional para a modalidade I nos casos em que são implantados empreendimentos adjacentes, evitando que um empreendimento maior seja fracionado e implantado separadamente para eliminar a reserva de área institucional.

O Sr. Donizete levantou a importância de se exigir a instalação de hidrantes, e o arq. Valentim lembrou que para a emissão do "habite-se" o empreendimento deve ser aprovado pelo corpo de bombeiros. Destacou também que as dimensões das vias foram determinadas considerando as exigências urbanísticas para acesso de viaturas de emergência.

O arq. Valentim destacou a importância da exigência de sistema de retenção de água pluvial até 50 mm para evitar sobrecarga no sistema de drenagem pública, sendo que o empreendedor deverá apresentar estudo garantindo o cumprimento dessa exigência.

Questionou-se ainda a obrigatoriedade de áreas de lazer internas, uma vez que o texto da proposta exige tratamento paisagísticos dessas áreas. Entendeu-se que não é obrigatório, mas que na existência desse tipo de área, esta deve ser arborizada.

A proposta foi aprovada unanimemente com a alteração na descrição das modalidades, substituindo o termo 'passível de fechamento' por 'fechado'.

A arq. Amanda informou que haveria uma audiência pública no mesmo dia à noite na câmara, e lembrou a importância da presença dos conselheiros e membros do comitê na audiência para defender a proposta elaborada.

Foi apresentada a carta encaminhada pelo sr. Luis Alves justificando sua ausência e solicitando que constasse em ata sua sugestão, referente à necessidade do CMDS manifestar-se sobre a interinidade do atual secretário de planejamento e a necessidade de haver alguém mais presente. O conteúdo em inteiro teor da carta será encaminhado aos demais conselheiros. Os conselheiros entenderam que essa discussão deveria ficar para a próxima reunião.

A reunião foi gravada e o arquivo digital de áudio em inteiro teor estará disponível sob solicitação à 1º secretária do conselho.

Esta ata foi elaborada e lavrada por mim, arquiteta urbanista Carla Dias Borges, e aprovada pelo Arq. Valentim Cesar Bigeschi, que presidiu esta reunião.

**Valentim César Bigeschi**  
Vice-Presidente do CMDS

**Carla Dias Borges**  
1º Secretária CMDS