ATA DA 2ª CONFERÊNCIA PÚBLICA DO CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE DE PENHA
-2021-

Aos vinte e seis dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e um às dezenove horas, estavam online os membros do Conselho Municipal da Cidade de Penha e convidados, conforme lista de presença no Google Mett e Youtube, para participarem da 2ª Conferência Pública de 2021, que foi realizada através do link: https://meet.google.com/aar-jcho-xha, além do Youtube que estava disponibilizado no site oficial do Município de Penha. Tendo como pauta: **1) Abertura da Audiência Pública**, **2) Protocolos 1DOC 2860/2021 e 1DOC 2861/2021 – Rodrigo Aparecido de Oliveira**, requerimento para alteração de zoneamento no Gravatá, **3) Ofício da Câmara de Vereadores** com a proposta de alteração do artigo 236 da Lei Complementar nº002/2007, visando regulamentar o uso de equipamento bate-estaca, 4) Encerramento. Iniciando com o **item nº01 da pauta**, abertura da reunião, o Sr. Jaylon, presidente deste Conselho, agradeceu a participação de todos, e fez a leitura da convocação, em seguida passou para o Item **2) Protocolos 1DOC 2860/2021 e 1DOC 2861/2021 – Rodrigo Aparecido de Oliveira**, requerimento para alteração de zoneamento no Gravatá. E com auxílio ao Sr. Rodrigo explanou e explicou o assunto, dizendo que a Residência do Sr. Rodrigo fica na Praia de São Miguel, Bairro Gravatá, em um loteamento aprovado pela Prefeitura, onde verificou junto ao Planejamento já tem toda a infraestrutura preparada, é um loteamento anterior ao Plano Diretor, está em uma área onde precisa do Plano de Manejo, e o requerimento é porque na área do lote dele, onde tem um projeto que está no site da Prefeitura que ocuparia mais ou menos 23% do lote em área construída, ele fez a contratação de um engenheiro ambiental e outro engenheiro para fazer o projeto da execução da obra, fez o catálogo das árvores do local, onde fui “in loco” pra ver onde era, e fica na terceira ou quarta rua

à direita da creche daquele local, já tem residências no entorno, é uma área que não vai haver devastação ambiental, e o requerimento dele é para que possa construir, mas está em uma área que o zoneamento não prevê a construção. Neste momento o Sr. Tiago de Souza, gestor ambiental, iniciou falando que o Sr. Rodrigo, contratou a empresa que faz parte, juntamente com outros profissionais, para fazer a regularização do terreno dele. Para entenderem o Rodrigo teve a casa embargada, obviamente pela falta de projetos e alvará de construção, o procedimento da Prefeitura é adequado e foi feito referente ao embargo 3718/2021, com base na Lei Complementar nº003/2007 – Código de Obras, no artigo 42, que exige o alvará de construção. A gente entende a obra embargada, é a lei de Penha onde determina o artigo 47, que pode promover a prestação de projetos de regularização e tem 15 dias apresentar um projeto e protocolar na Prefeitura. Para sua defesa a grande questão como nosso Presidente falou, é que o zoneamento daquela área não prevê parâmetros construtivos ou urbanísticos, o que prejudica futuramente a aprovação dos projetos. Referente ao lote do Rodrigo tem uma área de 300m², que é um lote neste loteamento aprovado em 06/03/1979, possui uma vegetação bastante preservada, na verdade o Rodrigo está ocupando hoje menos de 15% do terreno, que é uma pequena construção, onde a gente já encaminhou o projeto para o Planejamento, os projetos que a gente elaborou foram: - Projeto arquitetônico, estrutural, hidráulico, o levantamento de vegetação, um censo florestal de toda a área, estamos fazendo também o projeto da área verde, de acordo com a legislação, projeto da área de cobertura florestal mínima preservada, também olhando pela questão de segurança da construção e dar mais conforto acústico, técnico para a edificação, pois é a moradia dele atualmente, a gente propôs no levantamento de vegetação que foi encaminhado para o Concidade e Planejamento, a supressão de poucas espécies, pra ser mais exato são 17 indivíduos, que a gente propôs a supressão pra gerar segurança a estrutura da edificação, principalmente. É uma intervenção muito pequena e obviamente essa intervenção será licenciada junto ao órgão ambiental do estado, o IMA,

visto que temos conhecimento que Penha não tem órgão ambiental licenciador municipal para supressão de vegetação, onde saindo a licença a gente irá acompanhar essa supressão. Nosso engenheiro civil já protocolou os projetos para regularizar a edificação e também vamos contratá-lo para acompanhar o restante da obra que tem que ser feita ainda, tem algumas coisas a serem finalizadas, mas praticamente a estrutura principal já foi feita, em função dele já estar morando na edificação. Além desses projetos que nós fizemos, o Sr. Rodrigo contratou separadamente um levantamento planimétrico topográfico da área em vista da questão da declividade do terreno até para determinar à cota exata que se encontra o terreno. Então todos os projetos necessários para regularizar a edificação, quanto ao uso do solo em relação ao Plano Urbanístico da Cidade foram feitos, foram apresentados, também foi pedido pelo Rodrigo para falarmos ao Conselho em sua defesa, que ele vai manter 70% do terreno preservado, destes 30% sendo área verde, gerando ainda mais preservação. Além desta área preservada, ele vai querer fazer um enriquecimento da área preservada. Em relação ao loteamento está regularizado, cumprindo na época todos os requisitos legais, inclusive tendo o registro na Comarca de Piçarras no registro de imóveis, na época não existia o Código Florestal Brasileiro, muito menos o Código Urbanístico de Penha, pressuposto que dá o direito do Rodrigo de empreender sobre a área, uma vez que o próprio zoneamento da Cidade não prevê esses parâmetros, então o Concidade está aí pra nos ajudar e assim estabelecer essas regras futuramente e nesse caso específico do Rodrigo que já construiu sua edificação, e liberar a edificação dele em função do direito adquirido do loteamento que já existia anterior às leis existentes atualmente para ele regularizar sua obra de acordo com os parâmetros básicos e construtivos. Acho que seria isso, e para finalizar, a gente tem alguns pedidos e se possível constar em ata, que sobre compromissos firmados e falados aqui que o Conselho da Cidade reconheça o direito do administrado, que seria o Sr. Rodrigo, em função do embargo referente ao seu imóvel com coeficiente de aproveitamento do uso do solo em 30%, ou seja que

ele se comprometeu em deixar 70%, e sobra 30%para ele empreender sobre o imóvel, que fica no Loteamento Balneário São Miguel, Bairro Gravatá, em Penha, e reconheça o direito administrativo para protocolar o projeto de regularização da obra do executado em fase final de construção e o levante do embargo da construção, porque protocolou o projeto e acreditamos que o levante de embargo seria algo automático. À concordância com a remoção dos 17 indivíduos apontados no levantamento da vegetação que já foi protocolado e também enviado ao Concidade, apontado no levantamento de vegetação que acompanha o pedido de defesa, para o pedido de supressão de vegetação junto ao IMA. Reconheço ouso de habitação, ocupado e administrado junto a edificação existente de forma de comprovar o local e às fotos em anexo, esses documentos que serão encaminhados a vocês posteriormente na sequência da reunião. Seria isso, Presidente, obrigado. Em seguida, o Sr. Andrei, recém proprietário do lote nº16, deste requerimento que está em pauta hoje, que na época existia uma outra proprietária, que era representada pelo Sr. Rodrigo, eu adquiri o imóvel e já está registrado e matriculado no meu nome, o meu lote passa metade, mais ou menos acima da cota 60, então eu tenho interesse que seja regularizado, que seja feito o Plano de Manejo, e que se estabeleçam as diretrizes para construção e habitação acima da cota, futuramente vou apresentar também um alvará, pois no momento não tem nenhuma edificação, mas pretendo morar ali, hoje moro em Navegantes, sou servidor público lotado em Navegantes, e quero fazer a minha residência ali, construir minha casa ali na Penha, então é meu interesse que seja feito o Plano de Manejo e às diretrizes para construção acima da cota 60. O Sr. Jaylon, para entendimento, falou que um lote é o do Sr. Rodrigo, e o outro lote é do Sr. Andrei, a pauta do requerimento consta dois lotes, um para regularização e liberação de construção e ou outro com o mesmo intuito, só que não tem uma edificação. O Sr. Rodrigo, falou que seu lote seria o de nº18 da quadra “D” e o lote do Sr. Andrei seria o lote nº16 da quadra “D”, falando ainda sobre um pedido da Sra. Fabiana, que é proprietária do lote nº14, que seria o lote abaixo do lote do Sr. Andrei, que

também teria o mesmo pedido, mas ainda não protocolou o mesmo. O Sr. Jaylon, falou que a votação não será feita hoje, que hoje é para dar ciência que dia 13 de julho, vamos colocar em pauta, ainda agradeceu pela contribuição dos senhores Andrei, Tiago e Rodrigo, passando para os questionamentos, tanto no youtube, quanto no chat. O Sr. Gilberto, perguntou se tem residência no entorno? Sendo respondido pelo Sr. Jaylon, que sim, que esteve lá pessoalmente, que no local tem poste de iluminação, inclusive em frente à casa do Sr. Rodrigo, tem boca de lobo, drenagem pluvial executada provavelmente na implantação do loteamento. O Sr. Gilberto, falou que acharia interessante fazer uma vistoria no local, porque parece ser um loteamento estabelecido e ver essa possibilidade, e que tem outros loteamentos na lateral também. O Sr. Jaylon, disse que o loteamento é extenso, que tem é que implantar o estudo de manejo naquela região pra poder delimitar e liberar com certeza muitos lotes. Neste momento o Sr. Jaylon, passou para os comentários do Youtube, onde temos muitas participações e acredita ser maior que qualquer reunião presencial. Antes o Dr. Janilto gostaria que o Sr. Everaldo (Bodo), fizesse algum comentário, porque pelo que percebeu não é possível fazer o Plano de Manejo. Porque está acima da cota 60, é isso? O Sr. Everaldo (Bodo), falou que o problema em si não é a parte permeável, nem a supressão de vegetação aonde vai ser feita a residência, é claro que foi feito o loteamento em 1979, e nessa época não tinha previsão legal para deixar área verde e ambiental, porém isso não exime o pessoal de deixar a área verde dentro do empreendimento, então o objetivo deles de deixar uma parte da área verde é bem bacana. Já teve algumas ações do IMA na região, e até reunião com os proprietários de terrenos, então teria realmente que, ou compensaras áreas em relação a supressão de vegetação em outro local, ou então deixar dentro do próprio terreno a área verde para compensar o que o loteador não deixou, essa parte é tranquilo, não tem problema nenhum. A questão é que parte deste loteamento, e é onde o Sr. Rodrigo tem o seu lote, que está em área de proteção ambiental, então não é um zoneamento tradicional como o restante da Praia

de São Miguel, está dentro de um área de proteção ambiental, área de morraria e necessitaria de um Plano de Manejo, pra ver o que pode construir e o que não pode construir. Esse Plane de Manejo era pra ter sido feito pelo Município em 2008, um a no após o Plano Diretor, mas ele até hoje não foi feito, então por isso hoje o Planejamento não emite viabilidade para poder utilizar estes terrenos. Temos também um grande problema, eles estão acima da cota 60 e mesmo com o Plano de Manejo a legislação não permite construção, e tem a inclinação, que não tem como prevê, teria que fazer a topografia, porque tem partes de terrenos naquela área, e não se sabe se é o caso do terreno do Sr. Rodrigo, não pode comprovar, porque não viu a topografia deste terreno, então se tiver uma topografia acima de 45º, ou 30%, também se torna automaticamente uma área de preservação e não pode estar mexendo no terreno, construindo, fazendo qualquer edificação. Então o grande problema é que está dentro de uma área ambiental e acima da cota 60, sendo que não é possível regularizar estes terrenos. O Sr. Jaylon, esclarecendo disse que falou com o Secretário do Planejamento, Sr. Maurilio Duarte, que deu a informação que há possibilidade de regularização pelo Concidade, que não seria a parte ambiental. O Dr. Janilto, colocou a questão que não é só a necessidade do Plano de Manejo que vai liberar as construções, tem a legislação que o Plano Diretor que proíbe a construção acima da cota 60, e tem um outro problema, por isso que acha que tem que ser resolvido na revisão do Plano diretor, porque envolve diversos moradores, inclusive eu já ajuizei a ação por liminar pra derrubada de imóvel, porque quando construíram os imóveis foi sem o devido alvará, então levando para o artigo 5º da Constituição, todos são iguais perante a Lei sem qualquer discussão, pra uma regularização teria que regularizar de todos, não apenas quatro, porque estraria ferindo o direito estabelecido na Constituição. O Sr. Maurilio Duarte pediu a Sra. Fernanda, engenheira da Seplan, que explicasse sobre a situação, sobre a cota 60, pois acha que hoje o maior problema não seria o Plano de Manejo, e sim esse, o imóvel estar acima da cota 60. O Dr. Janilto disse que justamente é nessa tecla que está batendo,

à questão da cota 60 e em decorrência de diversos outros proprietários de imóveis que estão com o mesmo problema, inclusive já ajuizei algumas ações, tem uma lá que está preste a ser cumprida um liminar pra derrubada. O Sr. Maurilio Duarte, pediu a Sra. Fernanda que explicasse sobre a cota 60 e porque ela é exigida. Antes o Sr. Everaldo (Bodo), queria colocar uma situação, que foi falada em direito adquirido e na parte ambiental não tem essa situação de direito adquirido, o Dr. Janilto pode nos explicar melhor, pois teve até decisões no Supremo, recente, e o que vale na lei hoje, que independente de já ter construído ou não, se tem que reparar, tem que reparar e pronto, tem algumas situações que tem o direito adquirido, mas na parte ambiental não tem essa situação. O Dr. Janilto, para contribuir com essa colocação, acha que se as pessoas entrarem, por exemplo, nos sites de notícias do estado de Santa Catarina, vão ver que foi embargado pelo IMA, um loteamento que foi aprovado em 2017 em Florianópolis, justamente por causa das questões ambientais, ele foi aprovado, depois foi verificado pelo IMA umas questões ambientais e hoje foi embargado, novamente não está podendo construir. Então esta questão do direito adquirido quando relacionada a questões ambientais, estas questões ambientais estão bem acima das questões particulares do cidadão. O Sr. Everaldo (Bodo), falou que na Penha também foi embargado pelo IMA, ali na Nicoluzzi, abriram um loteamento que também é de 1979, ele estava sendo usado como uma área de pasto e o IMA embargou a abertura do loteamento, loteamento em área plana, área regular, mas isso é de 1919, e o Dr. Janilto falou esse de 2017, em Florianópolis, foi agora recente e foi embargado também pelo IMA. O Sr. Rodrigo, pediu a palavra, que será direcionada aos senhores Everaldo e Janilto, falou que reconhece que está em uma área ambiental, onde fez um desabafo, por ser sua residência, sabe das questões da legislação, da cota, mas se precisar está disposto a deixar mas que 70% de vegetação dentro do seu lote, que o mesmo tem escritura pública, então pede a compreensão para regularizar seu lote, sua moradia, que não vai destruir e sim proteger aquele local. O Sr. Everaldo (Bodo), falou que não discutindo

voto, nem a decisão do que vai se fazer ou não, apenas estamos expondo a situação para todos terem conhecimento. A. Sra. Fernanda, engenheira da Secretaria de Planejamento, o problema é que para esse imóvel não tem parâmetro construtivo, não tem como a gente emitir uma viabilidade dizendo qual o percentual que pode ser construído, qual é a taxa de permeabilidade, ali no São Miguel é de 20%, naquela região abaixo desse loteamento, abaixo da cota 60, essa cota foi criada na época do Plano diretor, porque ela é uma encosta de morro, então é para não ter erosão das encostas, mantendo a cobertura vegetal, então seria necessário o Plano de Manejo, mas não é porque o Planejamento não quer dar a viabilidade, é porque na época que foi feito, demostrava que tinha essa cota, e foi decidido, foi feito um estudo naquela época, que acima dessa cota era perigoso, então a gente não tem como emitir o alvará, porque não tem como emitir a viabilidade, essa cota foi criada naquela época por causa da erosão, por causa da inclinação, porque é uma morraria, inclusive ali no São Miguel, agora se for feito um Plano de Manejo, uma votação e um estudo, dá pra tentar fazer a construção ali, com os parâmetros construtivos a gente vai poder emitir, só tem que ser visto essa parte da cota, nesse loteamento inclusive até os lotes abaixo da cota 60 já tiveram problemas de proprietários que tiveram seus projetos aprovados na Seplan, nosso Plano Diretor estava apto a construir, só que a Polícia Ambiental embargou a obra porque falavam que estava em área verde, independentemente de ser um loteamento que foi aprovado em 1979 e nessa época não tinha essa parte ambiental. Este lote do Rodrigo a questão mesmo é a cota. É o que está impossibilitando a viabilidade. O Sr. Jaylon perguntou, que quanto ele estaria acima da cota? A Sra. Fernanda, respondeu que ele está na cota 69, então está 9 metros acima da cota. O Sr. Tiago falou, que esteve no local e avaliou tudo, que tem outros clientes naquele mesmo loteamento, justamente por este motivo da área verde, onde alguns clientes suprimiram a vegetação e o IMA multou e obrigou a fazer a compensação como disse o Sr. Everaldo, e corretamente faz

o trabalho deles. À questão do Sr. Rodrigo é justamente porque o Planejamento não consegue autorizar o alvará de construção, se eles não tem como se basear, eles não tem o uso do solo, não tem parâmetros construtivos, então estou ouvindo falar em Plano de Manejo, até onde tenho conhecimento, Plano de Manejo é idealizado e pensado para uma APA, uma unidade de conservação, não para uma morraria que pode ter uma área de APP, que é o caso dos 45º previsto no Código Florestal, até onde tenho conhecimento. Por outro lado penso que para agilizar e garantir o direito, a que tem direito naquele loteamento específico, que é antigo, se prevê então uma alteração do Código Urbanístico junto com parceria com o Planejamento, uma proposta onde vai definir os parâmetros construtivos e urbanísticos, e aí todo mundo segue. Penso que seguindo o que a Sra. Fernanda falou em pensar talvez em parâmetros urbanísticos mais restritivos, em função de ser uma morraria, em função dos riscos geológicos, então agilizaria muito mais o processo, garantiria o direito do uso do solo de quem comprou regularmente o seu lote naquele empreendimento imobiliário e a longo prazo se pensaria em Plano Diretor da Cidade, Plano de Manejo, de repente uma UPA, neste sentido, então essa seria minha contribuição no que se tem falado. A Sra. Fernanda, falou que a gente está para revisar o Plano Diretor e provavelmente irá entrar esse assunto, como é um plano antigo, com mais de 14 anos, então tem muitas questões que tem que ser mudadas na revisão do Plano Diretor, não só essa área, temos outras áreas no Município que podem ser sanadas com a revisão do Plano Diretor. O Sr. Jaylon, perguntou, que para ele obter a aprovação do Conselho, na próxima reunião do dia 13, o seguro seria então apresentar um projeto estrutural ou algo do tipo, que se prevê um padrão construtivo mais restritivo dentro do limite permitido pra que desse segurança na construção, basicamente seria isso? Sendo respondido pela Sra. Fernanda, que sim. O Sr. Jaylon pediu ao Sr. Rodrigo, que apresentasse o projeto arquitetônico antes da reunião, onde o requerimento já está feito, pois quanto mais material tivermos será melhor,

convidando o mesmo a participar da reunião do dia 13 para decidirmos o assunto. O Sr. Rodrigo, respondeu dizendo que anexou um monte de documentos, projetos arquitetônicos, estrutural, hidro sanitário, uma topografia do Sr. Valdecir, tudo neste mesmo processo, eles estão ali disponíveis, também uma declaração sua com várias fotos do local em relação à infraestrutura, que já tá no local, a questão da rua, da boca de lobo, do poste que está na frente do lote, só não tem a pavimentação da rua, mas tem tudo estrutural. Neste momento foi lido alguns questionamentos do Youtube: - Sr. Claudio: Perguntou, qual a possibilidade de um TAC, entre Proprietário, Prefeitura e Ministério Público, pelo menos nessas situações? Sendo respondido pelo Sr. Jaylon, que não cabe um TAC, pois é um requerimento para alteração de legislação, por isso que estamos numa conferência. Um TAC, seria um acordo, seria um TAC se fosse um dano que a Polícia Ambiental tivesse autuado no local, mas não foi o que aconteceu. A Policia Ambiental, esteve lá mas ele não foi notificado, porque não é a questão ambiental que está pegando, não é supressão de vegetação. – Sra. Gabriela: Tem como providenciar o Plano de Manejo, acredita que a cota 60 ou acima de 60 seja eixo, porque é preciso preservar e não é uma questão de culpa, é uma questão de adequação da realidade, tem vários casos de deslizamentos em São Miguel. Em resposta, Sr. Jaylon, falou que os casos de deslizamentos na Praia de São Miguel não são naquela região é em outro lugar, e como falou anteriormente a tecnologia mudou muito desde 2007, não podemos ficar parados no tempo, precisamos da revisão do Plano Diretor com certeza, mas enquanto isso não acontece, essa deliberação vem para o Concidade. – Sr. Guilherme: Disse que a Ambiental falou com ele, e que autorizaram verbalmente. Após, os questionamentos do Youtube, o Sr. Jaylon, agradeceu a presença de todos e disse que vamos preparar tudo para a votação do dia 13/07, convida a todos para participarem e continuarmos este debate. Ainda o Sr. Rodrigo, agradeceu a presença de todos e disse que talvez não tenha explicado da maneira certa, com palavras corretas, mas só tem a agradecer a presença de todos, disse que não está aqui para contar história

triste ou ficar dramatizando, só está relatando a realidade e a verdade, pede compreensão e a oportunidade de tentar se regularizar. Finalizando este assunto foi passado para o Item **3) Ofício da Câmara de Vereadores** com a proposta de alteração do artigo 236 da Lei Complementar nº002/2007, visando regulamentar o uso de equipamento bate-estaca. Onde primeiramente o Sr. Maurilio Duarte, secretário do Planejamento, explanou sobre o assunto, onde disse que sobre a questão do bate-estaca, na verdade hoje paramos para fazer a regulamentação e fomos perceber que isso já existe na nossa lei, a proibição do bate-estaca, porque fala em vibração, não fala especificamente em bate-estaca, e quando fala em vibração, é o que o bate-estaca causa, então fizemos uma proposta de lei, não proibindo o bate-estaca, e sim criando medidas mitigadoras para regularizar essa situação, porque na verdade hoje ele já é proibido, em todo zoneamento do Município ele já é proibido, só liberado no zoneamento da área industrial, que fica as margens da BR 101, a Sra. Fernanda vai poder explicar melhor essa situação na criação desse regulamento pra se usar daqui pra frente. Antes o Sr. Jaylon, acrescentou, referente ao item da pauta anterior, um comentário que só agora pode verificar que é muito importante. Onde o Sr. Rafael Reis, engenheiro da Seplan, e está acompanhando pelo Youtube, colocou para contribuir que a cota é somente para transição de setores, acima disso pode ser estudado no Plano de Manejo para discutir os parâmetros, claro que a inclinação deve ser considerada. Dando prosseguimento ao item nº03 da pauta, a Sra. Fernanda, comentou que o bate-estaca apesar de ser proibido em nossa legislação, tem algumas regiões que o solo é mais mole e seria necessário o bate-estaca, para ser um melhor tipo de fundação. Então a gente estudou uma medida por causa do ruído e por causa da vibração para não ocasionar e não influenciar no terreno lindeiro, nos lotes dos lados, que seria como uma medida mitigadora, o que pode ser feito, a empresa que precisar utilizar esse bate-estaca, vai apontar uma medida mitigatória e um laudo antes e depois de exercer esse bate-estaca, seria um laudo de vizinhança, o responsável técnico iria lá na vizinhança, faria um laudo mostrando

como está lá, antes e depois do bate-estaca, pra comprovar que não teve nenhum dano por causa do ruído, nem da vibração do solo, então essa seria nossa ideia, nossa solicitação, porque o bate-estaca ainda é usado hoje em dia, a gente tem um tipo de solo que precisa dele e não tem como a gente proibir, porque vão ter vários lugares que não vai poder ser construído por causa do tipo de fundação. O Sr. Jaylon, colocou na tela o parecer do Planejamento para normatizar a atividade de bate-estaca. E Perguntou que hoje então não é permitido? Sendo respondido pela Sra. Fernanda, que hoje quando uma empresa quer fazer o bate-estaca tem que fazer uma solicitação para a Seplan analisar o caso, o porquê de precisar, pra só então poder dar uma resposta, que é não, e o Município proíbe. O Sr. Jaylon, falou então que hoje com esse parecer, essa minuta a gente mandando para a Câmara aprovar, ainda assim não poderiam, então perdeu o sentido do requerimento. A Sra. Fernanda falou que seria para começar a autorizar a utilizar o bate-estaca, quando não for nocivo pros terrenos ao lado, por isso que a gente pediria o laudo e essa medida mitigadora para poder a empresa utilizar esse tipo de fundação. O Sr. Jaylon, perguntou que ainda assim poderia ser permissível a utilização do bate-estaca? Sendo respondido pela Sra. Fernanda, isso, porque no nosso Município a gente proíbe por causa de emissão de vibração que o bate-estaca exerce, mas só quando essa vibração atrapalha e chega ao lote ao lado. Então se nesse estudo que a empresa fizer, ela comprovar que não vai ter essa vibração, não vai ocasionar no terreno ao lado, ficando só nesse terreno, a nossa Secretaria não vê problema nenhum nisso. O Sr. Jaylon, pra ciência a todos, explicou que hoje se for apresentado um estudo, um laudo de impacto de vizinhança, nesse gênero aonde o bate-estaca se faz necessário pela fundação do solo, ou qualquer tipo de estudo que apresente que não vai danificar as casas ao lado, vai ser permitido? Sra. Fernando, isso. Desta forma o Sr. Jaylon, falou: - E como exigir? Alterar essa minuta e exigir, caso seja realmente extremamente necessário, após comprovado isso com sondagem do solo, após comprovação técnica de que a necessidade da utilização do bate-estaca,

se não há o que fazer para utilizar o bate-estaca, e caso isso ocorra tem como exigir um calção, como o juiz em um despacho sobre esse assunto, em Piçarras exigiu um calção no valor dos imóveis ao redor que poderiam ser afetados. A Sra. Fernanda, acha que seria interessante a gente pensar num seguro. O Sr. Jaylon, concordou, um seguro de obra que englobe todas as residências ao lado pela vibração e de repente melhore isso. O Sr. Maurilio Duarte, para complementar essa questão do seguro, falou que hoje nós preferimos não colocar o seguro, porque o próprio empreendedor vai se ver na obrigação de colocar, porque isso vai ser uma garantia pra ele, onde deu exemplos e falou que foi por isso que preferiram não colocar o seguro e ainda, se colocasse amarrado na minuta teríamos que especificar o valor. O Sr. Jaylon, falou que este valor seria o valor da avaliação imobiliária, e ainda falou que foi perguntado e não soube responder, sobre a questão se nas cidades vizinhas, Piçarras e Navegantes, o bate-estaca é permitido. O Dr. Janilto, falou que em navegantes é autorizado, não tem proibição, tanto que se passar na 470 vai ver vários bate-estaca. Desconhece a legislação de Piçarras. O Sr. Jaylon, disse que o intuito do requerimento da Câmara de Vereadores é proibir o uso de bate-estaca, e foi pensado no Planejamento uma medida que não fosse tão radical, que em últimos casos seja apresentado laudo técnico de que há necessidade do bate-estaca e seria avaliado pelo Planejamento, certo Sra. Fernanda? Respondeu, que isso. Sendo assim, o Sr. Jaylon continuou, onde nesse contrassenso nós temos a decisão do Juiz que estipulou o seguro de obra, um calção em forma de seguro de obra, num empreendimento aqui no Centro da Cidade, é ao lado do Lilo Imóveis, aquele empreendimento utilizou bate-estaca na região central, deu um imbróglio judicial naquele empreendimento, e foi definido pelo Juiz que se utilizasse essa forma de seguro. O Sr. Everaldo (Bodo), falou que o nosso Município está em expansão e às nossa construções, tradicionais, antigas, são casas com pouca fundação, então hoje está saindo muito prédio, eles vem na maioria por questões financeiras, por ser muito mais barato o bate-

estaca e acaba colocando em risco as casas em todo o entorno do empreendimento. Então que não seja esse motivo financeiro, porque estão ganhando muito dinheiro com isso. Que faça o Município crescer e tenha mais e mais empreendimentos, só que com responsabilidade, porque quem economiza no bate-estaca, vai economizar no cimento, no ferro, vai querer economizar em tudo. Então temos que ter obra de qualidade, estão saindo prédios com 30 ou mais pavimentos e eu acredito que a hélice continua vai absorver o custo que é a mais do bate-estaca, sem onerar os empreendimentos, então que não seja admitido em função da parte econômica, e sim se for uma área que realmente seja mole, que não tenha como se fazer com a hélice contínua, então ver as medidas mitigadoras que podem ser tratadas para esses tipos de empreendimentos. O Sr. Jaylon, concorda com o Sr. Everaldo que temos que garantir a segurança das residências que não tenham estrutura para suportar o bate-estaca. O Sr. Maurilio Duarte, disse que quando a gente está falando em bate estaca, não estamos falando só em prédios, vale lembrar que aquela construção de dois pavimentos que cava com uma máquina e crava estaca é um bate-estaca, também então, quando a gente está proibindo, está proibindo o pequeno empreendedor também, não só o grande empreendedor, e vale lembrar, que que a maioria dos prédios públicos, e quando a gente faz a sondagem do solo para construir é exigido estaca e vamos lá e bate-estaca, porque quando usado hélice contínua vai elevar o valor das obras públicas, vai elevar o valor da construção de dois pisos, ela vai ser proibida travar a estaca, é aquilo que a máquina coloca à estaca de madeira, é muito utilizado hoje no Município de Penha, principalmente nas pequenas construções, porque hoje as grandes construções já estão utilizando a hélice contínua ou por hidráulico que foi utilizado nesse empreendimento do Centro. O Dr. Janilto, acha que o caminho seria melhorar a redação dessa alteração da legislação pra incluir nas medidas mitigadoras, inclusive a exigência, se for o caso, de um seguro. Como disse o próprio Sr. Maurilio Duarte, se nós estabelecermos a proibição total, realmente vai atingir não só os grandes construtores, mas principalmente os pequenos

proprietários de imóveis. A Sra. Fernanda, falou que essa questão do seguro acha que devia ficar a cargo da empresa, porque o Código Civil, ele já prevê a responsabilidade civil sobre o bate-estaca. O Dr. Janilto responde a Sra. Fernanda, que nós podemos estabelecer a legislação municipal. Pode estabelecer, tanto é que quando o Município faz uma licitação, que é uma de grande monta, ele pode exigir o segurou outras garantias, e isso nós podemos estabelecer na nossa própria legislação. Não porque está lá no Código Civil, daí depois vai brigar judicialmente três, quatro, cinco até dez anos, pra ter estabelecido o direito do cidadão e já estabelecendo anteriormente ao alvará, não terá problema algum. O Sr. Gilberto, acha que como o Dr. Janilto falou, dá para melhorar essa lei, talvez estabelecer um limite de altura, que priorize os prédios públicos, talvez até quatro andares, por aí. Mas a gente deve considerar também que a Penha tem possibilidade de verticalização concreta, o Plano Diretor permite isso, e passando um determinado patamar é obvio que as empresas não podem economizar. Nós não podemos retroceder no tempo pra voltar pra uma metodologia que é mais tradicional, se isso tem limitações construtivas temos que avaliar, mas acho que se os vereadores trouxeram, isso é um anseio da comunidade que não tá satisfeita com isso. Então podemos chegar num meio termo, utilizando o bate-estaca até uma determinada altura, e acima de 10 andares, por aí, ter outro padrão, porque é um retrocesso construtivo, que isso se considere. Mas alguns questionamentos do Youtube: - Sr. Mauricio da Costa: - Pede que deixem a legislação como está, proibindo o bate-estaca. Sra. Gabriela: - É um retrocesso no tempo que estão fazendo, voltar a tecnologia do bate-estaca, já que a vibração mexe com todas as casas e traz transtornos à vizinhança. Sr. Tiago de Souza: - Como sugestão, entendo em pauta no momento que a Prefeitura peça o laudo de sondagem de solo, projeto de solo, que seja o uso do bate estaca só quando necessário. Sr. Mauricio da Costa, parabenizou o Sr. Everaldo (Bodo) pelas palavras sobre o bate-estaca. Esclarecendo o Sr. Jaylon falou, nós temos esses problemas com o bate-estaca e tem uma legislação que tramitou na Câmara, sem passar pelo

Concidade, que hoje proibiu o uso de bate-estaca, nisto este debate veio aqui para a gente regulamentar de forma correta, e como o Sr. Everaldo (Bodo) colocou e a manifestação do pessoal no Youtube, diz ser um retrocesso a utilização de bate-estaca, não seria uma economia saudável pra Cidade, para um crescimento ordenado, porque aonde você vai inserir um produto, e você danificar outros em volta, isso não seria legal, esse prédio em questão não passou pelo Concidade, porque não atingiu os parâmetros para Relatório de Impacto de Vizinhança, mas infelizmente atingiu, então acredito que seja prudente todo empreendimento apresentar a sondagem de solo pra poder liberar ou não a utilização do bate-estaca, em grande porte, já que o pequeno porte que é aquele que pra fazer a sondagem não faz nenhum dano, já acompanhou sondagem de solo, e não é a sondagem de solo que vai danificar os imóveis, é realmente o bate-estaca de alto impacto que faz perfurações pra edifícios grandes, então dá pra gente regulamentar, acredita que se todos chegarem num consenso da seguinte forma: tendo estudo de sondagem de solo e havendo a necessidade da utilização de bate-estaca. Aí, vamos calcular e ver como é que se define de alto impacto, que seria para edifícios maiores, e não havendo proibição para pequenas residências que não teria alto impacto, onde o pequeno impacto não haveria proibição. Já sondagem de solo que mostre que a necessidade eventual do bate-estaca onde o solo não consegue ser perfurado por hélice. Falou ainda sobre o Código Civil e sobre a demora dos processos no Judiciário, então crê que seja prudente colocar na legislação que seja exigido o seguro para as residenciais por avaliação imobiliária do local, pra que, caso tenha necessidade de utilização do bate-estaca de auto impacto tenha essa amarração com o seguro. Além disso, que seja todo empreendimento que tiver bate-estaca que seja apresentado RIV e seja feita audiência pública através do Concidade. Então a gente pode colocar, sim, na legislação que em último caso, havendo a necessidade de utilização de bate-estaca comprovada, ainda assim vai ter que fazer um Estudo de Impacto de Vizinhança e apresenta-lo em audiência pública no Concidade. Perguntou, o que vocês

acham? O Sr. Everaldo (Bodo), respondeu que concorda com o que foi dito, contribuindo falou, que quando se falou nas estacas de eucalipto nas pequenas construções, disse que já acompanhou várias colocações dessas estacas, são geralmente em terrenos banhados, terrenos moles e não são utilizados bate-estaca, são empurrados com uma escavadeira hidráulica ou uma retro escavadeira, não tendo vibração nenhuma, então quando o pessoal faz uma casa em um terreno mole e empurra estas estacas dentro de uma sapata, não é através de equipe de bate-estaca e isso não tem vibração nenhuma. Nesse caso eles não seriam proibidos, porque não é bate-estaca. O Sr. Jaylon, agradeceu a participação no Youtube, lendo a última participação, onde a Sra. Paloma, falou que é importante trazer qual os critérios para o bate-estaca, prevenindo a omissão na lei, pois garantirá segurança aos confrontantes. O Sr. Jaylon, pede que conste na ata, que a minuta venha com critérios de impacto, que o empreendimento apresente através da sua sondagem a real necessidade pra poder utilizar o bate-estaca de auto impacto. Sobre o bate-estaca de pequeno impacto a gente vai verificar a legislação, de repente o que fala a engenharia o que seria o pequeno impacto pra definir pra obras de perfuração até x metros, que não seriam impactantes nas residências ao lado, como seriam o caso das construções de dois pavimentos, os prédios públicos e a sondagem do solo, poderiam ser baixo impacto, e nas que houverem necessidade que a sondagem demonstrar que que o uso não permite a perfuração por hélice que ainda assim tenha a necessidade do bate-estaca, deverá ser feito requerimento com Estudo de Impacto de Vizinhança e apresentação dessa sondagem em audiência pública através do Concidade para posterior aprovação ou não do empreendimento. Essa minuta será apresentada novamente no dia 13 com esse teor, pra que a gente possa estar deliberando em votação e com a constância do seguro pelo valor imobiliário das residências avaliadas por três imobiliárias ou pessoas devidamente habilitadas no Poder Público. A Sra. Fernanda, falou que conste nessa proposta que além do laudo antes de fazer o

bate-estaca, o responsável técnico deverá também apresentar um laudo posterior, afim de comprovar que não teve nenhum impacto na vizinhança depois dessa perfuração. O Sr. Jaylon, concordou e falou que seria até para liberar o seguro depois, e o alvará no final da obra, com a emissão de laudo com a ART apresentado no Planejamento, além do projeto em si. O Sr. Maurílio Leite, falou que é importante, além dessas três avaliações, colocar outra da Prefeitura, pois muitas empresas podem apresentar valores menores dos imóveis. O Sr. Jaylon, falou que positivo, bem lembrado. Então que conste que além das três avaliações, deverá o Planejamento através do setor de Tributação confirmar essas avaliações, como é feito hoje na transação de imóveis. O Sr. Gilberto, perguntou, se o Planejamento já fez a minuta? O Sr. Jaylon, respondeu que sim, já está no site, só estamos complementando o que deverá constar na minuta e essa minuta vai vir para aprovação na reunião do dia 13. O Sr. Maurilio Duarte, para deixar bem claro, disse que a Secretaria de Planejamento não é a favor do bate-estaca, ela está criando medidas mitigadoras que hoje já está previsto na lei, a nossa lei hoje já proíbe o bate-estaca, o nosso Código de Obras já proíbe o bate-estaca, quando cria a vibração além do limite do imóvel, então já é proibido, então isso já é pacificável. A única coisa que a gente pensou foi criar medidas mitigadoras quando houver a necessidade realmente de bater estaca, então será apresentado esse laudo e agora vamos colocar a questão do seguro. Deixando bem claro, que muitos entenderam mau, que o Planejamento seria a favor do bate-estaca, está retrocedendo, mas na verdade não, na verdade a gente pensou nas medidas mitigadoras quando a vibração não for além do seu imóvel, e quando ela ultrapassa o imóvel é proibida. Tem as medidas mitigadoras para pra caso houver algum dano ao imóvel vizinho, para ele não ficar nas mãos. O Sr. Jaylon, completou dizendo que estamos colocando mais restrições para ter segurança aos moradores vizinhos. Finalizando a Conferencia Pública, o Sr. Jaylon agradeceu a presença

de todos e eu, Maurílio Pedro Leite, Secretário do Conselho Municipal da Cidade de Penha, lavrei esta ata que segue assinada por mim e pelo Senhor Presidente.

Obs. Todos os assuntos, debates, diálogos, referentes à esta reunião, estão gravados em vídeo no Youtube.

Jaylon Jander Cordeiro da Silva	**Maurílio Pedro Leite**
Presidente do Concidade	**Secretario do Concidade**