



CÂMARA MUNICIPAL DE MARIANA

Praça Minas Gerais, 89 - Centro - Mariana - MG - 35420.000
www.camarademariana.mg.gov.br

ATA DA REUNIÃO POR VIDEOCONFERÊNCIA ATENDENDO AO REQUERIMENTO Nº155/2022 DE AUTORIA DO VEREADOR EDIRALDO ARLINDO DE FREITAS RAMOS, PARA TRATAR SOBRE POSSÍVEL DESENVOLVIMENTO DE UM PROJETO DE LOTEAMENTO MUNICIPAL, COM A FINALIDADE DE DISPONIBILIZAR LOTES A BAIXO CUSTO DIRECIONADOS A FAMÍLIAS DE BAIXA RENDA, NO DIA TREZE DE OUTUBRO DE DOIS MIL E VINTE DOIS. (13-10-2022).

Ao décimo terceiro dia do mês de outubro de dois mil e vinte e dois, quinta-feira, às nove horas e um minuto, foi realizada a Reunião por videoconferência atendendo ao requerimento N.º155/2022 de autoria do vereador Ediraldo Arlindo de Freitas Ramos, para tratar sobre possível desenvolvimento de um projeto de Loteamento Municipal, com a finalidade de disponibilizar lotes a baixo custo direcionados a famílias de baixa renda. **Participaram da reunião:** Os Vereadores Ediraldo Ramos, José Sales, Marcelo Macedo e Ricardo Miranda. **Registraram Presença:** Cristóvão Gonzaga, Coordenador da Proteção Social Básica; Israel Quirino, Procurador Municipal; Karla Sabino, Arquiteta e Urbanista, Coordenadora de Aprovação de Projetos; Newton Godoy, Secretário Municipal de Obras; Rodrigo Cota, Assessor Obras; Sabryna Azevedo; Assistente Social; Tamires Cipriano, Assistente Social; Vanderley Lúcio de Oliveira, Subsecretário Municipal de Desenvolvimento Social. **ABERTURA:** “Em nome de Deus e do povo Marianense, havendo número regimental” O Vereador Ediraldo Ramos, iniciou os trabalhos agradecendo a presença de todos, e solicitou a leitura do ofício N.º 528/2022. Realizada a leitura, o Vereador Ediraldo expôs que vem sendo procurado pelas pessoas de baixa renda, solicitando o benefício do loteamento de baixo custo, dado que o aluguel social não é o suficiente para manter suas moradias, sendo esse o motivo das invasões. Com a palavra, o Vereador Marcelo opinou que a discussão é de suma importância e relatou que as pessoas também o procuram, e a Cidade deve dar oportunidade para as pessoas adquirirem um lote. Ele disse já ter proposto uma audiência pública, com participação do Executivo e do Legislativo, para tratar, com os munícipes, a questão do loteamento, e solicitou que essa fosse marcada. Com a palavra, o Vereador José Sales, opinou ser válido o requerimento, dado que Mariana está há mais de trinta anos sem loteamento municipal e que a Cidade precisa de saúde, água e moradia, e a Casa deve trabalhar na causa, sendo que as invasões continuarão acontecendo sem o loteamento municipal. Com a palavra, o Sr. Newton expressou que a Casa está abrindo uma discussão importante, e só se combatem as invasões ao oferecer loteamentos mais baratos e acessíveis de cunho social, com rede de esgoto, água e luz, de forma simples, mas digna, sendo que se tem o Fundo Municipal de Habitação em vigor e, através dele, pode-se realizar programas de loteamentos populares de cunho social, com concordância do Sr. Israel; o Sr. Newton disse ter conversado com os proprietários das regiões possíveis de serem invadidas, e que seria necessário conversar com os mesmos para definir que parte do terreno disponibilizado ficaria para eles e outra parte do cunho social, devendo-se consolidar as ideias e então realizar a Audiência Pública para avaliar outras vias de ação. Usando a palavra, o Sr. Israel, disse ser relevante a discussão, já que o problema de habitação em Mariana deve ser encarado, sendo necessário ter a consciência de que a Cidade trabalha com o Plano Diretor de dois



CÂMARA MUNICIPAL DE MARIANA

Praça Minas Gerais, 89 - Centro - Mariana - MG - 35420.000
www.camaramariana.mg.gov.br

mil e três, cuja pauta se encontra em revisão; o novo Plano Diretor direciona para as áreas aptas à ocupação humana, passíveis de edificação, considerando um cenário consoante a realidade atual, diferente do Plano de dois mil e dezesseis. Sua preocupação é o Plano de Habitação, pois, para que a Cidade tenha acesso aos fundos destinados aos loteamentos e programas habitacionais, deve-se ter o Plano Diretor em funcionamento, já que o Plano de Habitação está atrelado a esse. Para ele, o loteamento em si não resolve a situação, sendo necessário entregar prontas as moradias, utilizando os recursos da Caixa Econômica Federal e dos planos da Federação a longo prazo. Em reunião passada com a Secretaria de Desenvolvimento Social e Cidadania (SEDESC) e a Fundação Renova, foram discutidas medidas para complementar o Plano Diretor com o Plano de Habitação, a fim de terem-se os perfis das famílias e dos terrenos, além de abrir linhas de crédito; quando se oferecem lotes, a Prefeitura teria de voltar aos locais para regularizar a oferta de água, luz e esgoto; para ele, é importante a Audiência Pública, para se pensar numa proposta definitiva. O Vereador Ediraldo salientou que a ideia inicial não é dar o lote, mas vender por preço reduzido e que se faça o repasse para a Prefeitura, que financiaria o mesmo para que as pessoas não adquiram dívidas com bancos. O Sr. Israel disse que sob a lei de responsabilidade fiscal, o Município não tem permissão para agir como um órgão financeiro, mas pode fomentar infraestrutura, loteamento e realizar leilões, jamais abrir linhas de crédito com dinheiro público, tudo deve passar pelo banco, pelo Programa Nacional de Habitação, que só pode ser acessado através do Plano Municipal de Habitação, que o Município está aguardando desde dois mil e treze, sendo que Mariana não conseguiu fazer parte dos Programas Minha Casa Minha Vida nem Minha Casa Verde-e-Amarela, sendo que os financiamentos que a Cidade pode oferecer são diretamente com os agentes financeiros; para promover o loteamento da forma proposta, é necessário o Plano de Habitação com urgência. O Vereador Ediraldo questionou sobre quando retornará à Casa o Plano Diretor, ao que o Sr. Israel respondeu que esse está nos últimos ajustes solicitados pelos Vereadores Marcelo e Fernando, devido às demandas das mineradoras. O Vereador Ediraldo pediu um prazo médio para que o Plano Diretor seja entregue, sendo que esse não pode ficar inerte atinente à mineração, já que o plano é antigo e necessita evoluir, ao que o Sr. Israel afirmou terem realizado um *brainstorm* juntamente das mineradoras para verificar suas necessidades, além de análise técnica da situação, discutiram com a Comissão de Aprovação de Projetos e com a Secretaria de Obras, e no momento, estão aguardando a visão do geólogo da prefeitura com relação a algumas áreas específicas, sendo elas prioritárias e de risco, e aguardam o fechamento do texto. Com a palavra, a Sra. Karla disse que, em relação ao Plano Diretor, estão trabalhando na finalização do mesmo, com a intenção de enviá-lo no mês de novembro, dada a demanda das mineradoras, houve atraso em sua composição, sendo a intenção do corpo técnico de finalizar agora; para ela, foi importante ter essa atenção, atendendo ao Município com relação à mineração e à preservação de áreas sensíveis, faltando, no momento, a análise da geologia e das áreas de risco, sendo que deve-se adaptar o Plano Diretor, com essa nova análise/estudo e atualização de texto, cuja reunião já foi realizada, e afirmou que o Sr. Israel está cuidando da área jurídica; além de estarem sendo analisados os mapas e territórios, precisam discutir com a Casa, pois, são anos de trabalho nessa revisão e Mariana precisa da atualização. Sobre o projeto de loteamento, ela também entende isso



CÂMARA MUNICIPAL DE MARIANA

Praça Minas Gerais, 89 - Centro - Mariana - MG - 35420.000
www.camarademariana.mg.gov.br

como prioridade para a Cidade, o que é refletido no Plano Diretor; quando se fala do preço da terra, da demanda e oferta, isso induz à questão das ocupações irregulares, sendo um problema para todas as pessoas do Município, principalmente os mais vulneráveis e, percebendo isso, criaram mecanismo no Plano, como zona de urbanização futura, e empreendedores e proprietários virem a possibilidade de áreas de urbanização futura, em locais com potencial para implantação de infraestrutura. Em compartilhamento de tela, a Sra. Karla realizou leitura dos artigos sobre a Área de Interesse Social (AIS), de N.º 87, que “compreende áreas inseridas na Macrózona Urbana em relação às quais existe interesse público em promover a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social” para “implantação de loteamentos” e “construção de edificações residenciais unifamiliares ou multifamiliares, horizontais ou verticais”, N.º 88, que prevê a AIS “como Área Especial, com objetivo de adequar a propriedade do solo à sua função social; favorecer a ampliação do acesso à moradia adequada por parte da população em situação de vulnerabilidade socioeconômica; promover a diversidade social no território com ocupação urbana; garantir a adequada inserção da habitação de interesse social na cidade”, N.º 89, que prevê a delimitação das AIS “por ato do Executivo Municipal, desde que as áreas a serem delimitadas atendam” às condições de existência ou previsão de infraestrutura capaz de atender à população, presença ou previsão de implantação de equipamentos públicos comunitários e aproveitamento satisfatório do terreno, considerando restrições decorrentes de vegetação, declividade, suscetibilidade a risco, faixas de domínio e demais restrições legais, N.º 90, que prevê o uso do solo predominantemente de modo residencial, verificando sua compatibilidade, permissibilidade e localização do mesmo, N.º 91, que prevê o uso não-residencial em vinte por cento do total de edificações, não incluindo equipamentos comunitários e N.º 92, que prevê admissão em AIS de usos não residenciais compatíveis com o uso residencial. Ela expôs que já existem áreas demarcadas, apresentadas anteriormente como possíveis de implantação e, por ato do Poder Executivo, podem ser delimitadas outras áreas, desde que atendam ao Artigo N.º 89, sendo que todos os itens são estudados quando há pedido de loteamento. A Sra. Karla apresentou um ilustrativo para se trabalhar na possibilidade apontada pelo Sr. Newton, onde setenta por cento dos lotes designados pela AIS pertenceriam ao Município e trinta por cento a proprietários, sendo que essas Áreas Especiais podem ser loteadas ou desmembradas, o que significa que não haveria abertura de novas vias tendo estrutura já implantada, só necessitando de uma adequação, criam-se lotes com a infraestrutura existente e, ainda, realizam-se parcerias com os proprietários, para que esses tenham retorno e o Município direcione para as famílias já cadastradas; há a possibilidade de parceria com a iniciativa privada e a população, a fim de discutirem-se suas especificidades, e com o proprietário para tentar diminuir o déficit, sendo que proprietários podem participar das Áreas Especiais. Ela expôs que o tamanho mínimo do lote para atender à população mais vulnerável é de cento e vinte e cinco metros quadrados, o que pode ser feito pela iniciativa privada ou em parceria com a mesma. Com a palavra, o Vereador Ricardo expressou a importância do requerimento, para dar condições às pessoas para comprarem impedir as invasões, e sugeriu que se realizassem as AIS nas localidades onde já acontecem as invasões, paralelamente às mesmas e, caso se realize a atualização, deve-se produzir uma análise do que já existe para regularizar



CÂMARA MUNICIPAL DE MARIANA

Praça Minas Gerais, 89 - Centro - Mariana - MG - 35420.000
www.camarademariana.mg.gov.br

esses locais e haver estudo do loteamento; ele expôs que hoje há um comércio do loteamento, principalmente nas redes sociais, com pessoas comercializando lotes nesses locais, sendo necessário o mapeamento, até mesmo junto às imobiliárias, e requisitou o mapeamento das regiões invadidas. O Vereador Ediraldo perguntou à Sra. Karla se seria possível entregar o Plano Diretor no início do mês de novembro, dado que a paralisação do mesmo se deu em maio do corrente ano, e solicitou agilidade no processo, ao que a Sra. Karla concordou que se passou bastante tempo, justificando que o Plano foi retirado de pauta em maio dados os requerimentos das mineradoras, a dificuldade de reunirem-se com elas, além da mudança de governo na Prefeitura, que determinou, com a Secretaria de Obras, o prazo de setembro do corrente ano para que as mineradoras apresentassem as demandas, o que foi cumprido, além de outras solicitações. O Plano Diretor já havia demarcado as áreas em mapa e, com as demandas das mineradoras, a Prefeitura entendeu que a equipe técnica precisava de um prazo maior aos quinze dias dados, pois o Plano sempre foi e precisa ser participativo. A equipe técnica realizou as análises para esclarecer a população sobre o que se tratam as alterações, sendo que se tem a intenção de entregá-lo no mês de novembro, não necessariamente no início, para que todos tenham esse prazo de análise, mesmo com o recesso. Nem tudo trazido pelas mineradoras será contemplado, mas tem-se o prazo para análise dentro de suas próprias equipes, já que ela está ciente da importância do projeto de lei, é necessário que o Plano Diretor seja protocolado em meados de novembro pela Câmara Municipal para aprovação e então ter-se a Audiência Pública para mostrar as alterações. Em complementação à fala do Vereador Ricardo, a Sra. Karla disse não ser possível simplesmente urbanizar as áreas de invasão, explanando que houve reunião na semana de três a sete de outubro do corrente ano, sobre as áreas de risco, não sendo possível regularizar a população assentada nessas áreas, sendo necessária a retirada da mesma; com o novo Plano, deve-se estar atento aos riscos no momento da regularização e da infraestruturação; tendo isso em vista e, com a possibilidade do novo Plano Diretor, com levantamento do território pode-se avançar a modificação da lei, com compromisso, para o avanço ser constante e se fazer cumprir o Plano Diretor, que possui áreas propícias para o loteamento. O Vereador Ricardo expressou vontade em acelerar o Plano Diretor, para disponibilizar o transporte público em áreas de invasão e demarcar as áreas de risco; ele citou o Bairro Prainha como exemplo, onde há túneis, sendo então a prioridade tirar as pessoas das áreas de risco. Havendo o Plano Habitacional com o território mapeado, pode-se dar dignidade de vida para a população, dando prioridade para as pessoas mais vulneráveis, caminhando juntos os poderes público e privado para não ocorrer uma fatalidade no futuro. A Sra. Karla disse que deve-se fazê-lo nos locais onde é possível urbanizar e manter as pessoas com qualidade e segurança, há áreas já demarcadas e onde não for possível realizar urbanização no núcleo, devem-se retirar e realocar as pessoas, e ressaltou a importância da Câmara ter esse compromisso, dadas as mudanças de governo, tendência em Mariana desde dois mil e vinte e um, afetando o planejamento técnico da equipe; ela explanou que, mesmo havendo a demarcação, com a constante troca e falta de equipe, o processo é mais demorado. Com a palavra, o Sr. Newton disse que muitas das áreas de invasão estão em risco, áreas essas já mapeadas pela equipe geológica; como há abundância de áreas de risco em Mariana, apenas consegue-se resolver o problema das invasões em locais seguros, para terem-se esses



CÂMARA MUNICIPAL DE MARIANA

Praça Minas Gerais, 89 - Centro - Mariana - MG - 35420.000
www.camarademariana.mg.gov.br

loteamentos em áreas subsidiadas e o Fundo Municipal de Habitação dê os fundos para isso acontecer. O Vereador Ediraldo perguntou à Sra. Karla se houve muita troca de equipe com a mudança de governo, ao que ela respondeu que na Secretaria propriamente dita não, mas que ocorrem sempre prejuízos de equipe, de contratos, muitas vezes terceirizados e, até que se ative uma equipe, fica difícil fazer um planejamento a longo prazo e ter uma equipe bem estruturada para dar continuidade, pois, as mudanças de governo geram instabilidade. Com a palavra, o Vereador José Sales perguntou sobre o Projeto Habitacional de mil e seiscentas moradias, de dois mil e dezenove, ao que a Sra. Karla respondeu haver uma parte aprovada, algumas edificações tiveram andamento, depois houve uma paralisação. O Sr. Newton completou, dizendo que a maioria do loteamento está em fase de infraestrutura e, a paralisação acontece por conta de ter havido, numa parte do local, afloramento geológico, além de ter-se esgotado um item, o que culminou no vencimento do contrato, sendo que, nesse momento, a retomada da infraestrutura de parte do loteamento cabe à Prefeitura. O Município recebeu o loteamento da Fundação Renova, onde se fará o conjunto habitacional, sendo que a cada dez casas construídas pelo empresário, financiadas pela Caixa, uma casa pertenceria ao município, para atender a demanda de cento e sessenta moradias, ou seja, de mil e seiscentas casas, cento e sessenta vêm atender as demandas já existentes do Município. Com relação ao contrato das edificações das casas, esse foi encerrado, mas há o movimento pelo empresário de revalidar o contrato e continuar a obra. A validação das empresas de construir essas casas rotineiramente não aconteceu devido à infraestrutura, há pessoas cadastradas e as primeiras vagas atenderão pessoas da Câmara e do Município, sendo possível manter-se o mesmo modelo, ou tê-lo modificado pelo Plano Municipal de Habitação, sempre passando pela Câmara para dar legalidade. Hoje o projeto de adequação encontra-se em finalização nas áreas A e B e brevemente darão continuidade à infraestrutura e então liberarão a construção das casas. O Vereador José solicitou a continuidade do projeto com urgência e, para tanto, solicitou reunião com a presença dos Poderes Executivo e Legislativo. O Sr. Newton disse ter conversado longamente com o Sr. Israel para montar um modelo para dito loteamento, e estão conversando com o objetivo de voltar às atividades de modo legal, ao que o Sr. Israel concordou, enfatizando a necessidade da infraestrutura. Ele esclareceu que o processo, em função da não-existência do Plano de Habitação, se dava por financiamento diretamente com o usuário, o que exige que o imóvel esteja finalizado: água, esgoto, luz, pavimentação. O empresário precisa que o Município finalize a infraestrutura e estão tentando restabelecer o contrato e a construção com cronograma definido, porém, o grande problema é a definição de que o loteamento acontecerá, de que a empresa pegue os insumos e continue a edificação. Para tanto, deve-se pautar essas informações num cronograma efetivo. Ele expressou vontade em restabelecer a parceria feita em dois mil e vinte e dar continuidade ao programa, já que existe o recurso para implantação de infraestrutura, sendo necessário rever o projeto pela geologia da região. O Vereador Ediraldo perguntou sobre o prazo médio desse estudo geológico, ao que o Sr. Israel disse não haver um cronograma jurídico de restabelecimento do contrato, mas com relação às obras, depende da Secretaria. O Vereador José perguntou se esse projeto não poderia ser mudado para Projeto Social, ao que o Sr. Israel esclareceu que ele foi aprovado por lei específica,



CÂMARA MUNICIPAL DE MARIANA

Praça Minas Gerais, 89 - Centro - Mariana - MG - 35420.000
www.camarademariana.mg.gov.br

tendo sido feito um adendo ao Plano Diretor de dois mil e três, para poder haver o loteamento no local, já que esse possui uso de solo específico, sendo necessário rever esse adendo. Por não ter sido concluído, o projeto é passível de discussão, desde que o suporte da engenharia consinta, já que eles possuem quatro modelos construtivos próprios, sendo necessária discussão com a mesma para verificar as possibilidades. O Sr. Newton completou, dizendo ser possível modificar o loteamento, por exemplo, realizar a parte A conforme o previsto e na parte B realizar uma distribuição e cunho social caso haja formato legal para tanto. O Vereador José solicitou aos Srs. Israel e Newton que se reúnam novamente, com a presença do Prefeito Interino, Ronaldo Bento, dado o sofrimento da comunidade, o que é injustificado, visto a existência dos recursos. O Sr. Newton disse que o ajuste do projeto está sendo concluído, e concordou com a reunião proposta, assim como o Vereador Ediraldo, que reiterou a necessidade de estabelecimento de prazos. O Vereador Ediraldo pediu agilidade no Plano Diretor, dizendo que Mariana está atrasada em relação a outras cidades, onde se consegue comprar lotes pelo Município, a Prefeitura poderia oferecer lotes em condições melhores para a população. Ele perguntou sobre os lotes do Bairro Rosário, onde há um edifício com quatro apartamentos livres, ao que o Sr. Vanderley disse que nessas habitações existem vários condicionamentos sobre os apartamentos, e a Sra. Tamires faz parte da comissão. A Sra. Sabryna observou que os apartamentos não estão vazios, nem no Bairro Morada do Sol e nem no Bairro Santa Clara; esses foram ocupados após a reunião da Comissão, já que a ocupação é feita pela apresentação das Representações Sociais e então a Comissão decide quem será contemplado. **Palavra Livre. ENCERRAMENTO:** 'Não havendo mais nada a tratar em nome de Deus e do povo Marianense', o Vereador Ediraldo Ramos encerrou a reunião às dez horas e cinco minutos. **Para constar, lavrou-se esta ata, que será assinada:**