

**ATA DA REUNIÃO-CONSELHO MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO RURAL**

CMDR

Data: 07 de Abril de 2022- Horário: 16:30hs

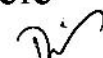
Local: Auditório do 7º andar do Paço Municipal

Aos sete dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e dois, José Dimas Presidente abre à plenária, cumprimentando a todos os conselheiros, dando início a plenária, faz um breve comentário da pauta do dia, onde irá falar dos informes sobre o Agropolo Vale que foi um sucesso e a programação da Caravana Rural. Segue com a aprovação da ata do dia três de fevereiro de dois mil e vinte e dois, pergunta se alguém tem alguma observação a fazer quanto à aprovação; nenhuma manifestação ata aprovada por unanimidade. Presidente sugere que sejam criadas as câmaras técnicas e que sejam formadas para a próxima reunião, já pensando no plano municipal de desenvolvimento rural sustentável. Presidente passa a palavra para os técnicos Rodrigo e Ana Cândida da SEURBS, que apresentarão a nova legislação sobre as edificações de residências e outras edificações na área rural. Com a palavra Rodrigo Lux que cumprimenta a todos os conselheiros, trabalha no departamento de habite-se e fiscalização de obras e vai comentar sobre o licenciamento e



aprovação em solo rural. As perguntas são: “Posso aprovar edificações em solo rural?”, “Posso obter habite-se do meu imóvel rural?”. Essas são perguntas bem comuns que a secretaria tem recebido um interesse, forte, principalmente nos últimos anos, e a resposta para as duas questões são “sim”. A legislação que nos abarca para poder analisar e aprovar as construções e expedir habite-se em todo o perímetro do município. Temos uma questão de sobreposição de competências, o que costuma gerar dúvidas nas pessoas que estão com seus imóveis em solo rural no que se refere ao INCRA. A competência dele é cobrar o ITR, pois ele faz a gestão do solo rural e ao município compete reger a edificação. Rodrigo explica que, muitas vezes a pessoa tem um terreno, mas não tem construção, ele nunca precisou se preocupar com prefeitura. Ele vai construir ou já tem uma construção há muitos anos no local e quer regularizar, tirar habite-se para poder inclusive, usufruir dos benefícios, de licenciamento de atividade comercial que temos tratado aqui no SIM e ele procura o município nesse momento. Essa possibilidade já está prevista na nossa legislação desde a lei de zoneamento 165 de 1997. A lei de uso e ocupação é feita com



usufruir dessa aprovação. A lei 428 de 2010 também previa a possibilidade de aprovações, agora com a lei 623 de 2019 a lei de zoneamento mais atualizada na cidade, ela manteve essa previsão de poder aprovar e trouxe mais eficiência e um melhor regramento do uso no solo rural. Inclusive trazendo novamente a possibilidade de moradia que a Lei 428, não permitia. A lei de zoneamento trouxe essa questão e abarcaram todos essas variações. Então tem uma série de itens de uso que podem ser aprovados no solo rural. A pessoa quando vem procurar a prefeitura para regularizar a sua construção ou aprovar uma nova, ela procura o departamento de aprovações de obras particulares onde ela vai aprovar o projeto, numa série de avaliações, alvará, regularização, ampliação. Após estar aprovada, construída, finalizada, ela procura o departamento de habite-se e fiscalização de obras. O mesmo código de aprovação de projetos que a pessoa pode usufruir da aprovação no solo urbano também se estende para o solo rural. Rodrigo passa a palavra para a arquiteta Ana Cândida, que está ligada diretamente na área técnica para dar continuidade nas explicações sobre aprovação em solo rural. Com a palavra a arquiteta Ana Cândida, que inicia explicando que para os projetos em zona rural, é possível aprovar, mas ele



precisa atender o módulo mínimo rural de 20 mil metros quadrados. Projeto aprovado é expedido uma licença para construir, devendo possuir frente para via pública oficial, uma estrada ou servidão de passagem com acesso a via pública ou ele pode ser acessado por vias com destinação pública comprovada. O novo código de obras ele coloca que a chácara de recreios e zona rural ela é comparada ao uso residencial unifamiliar. Então a lei de zoneamento tem o uso residencial unifamiliar, então pode se feita essa comparação quando você tem a edificação principal e as demais edificações acessórias junto nessa chácara de recreio. Então temos o modelo de projeto, deve ser demarcado, ter um levantamento plano altimétrico de todo o perímetro do imóvel; faixas não edificantes, faixas de app, reserva legal, vegetação isolada, vegetação nativa ou maciça arbórea deve estar demarcada no projeto. Existe um regramento, as coordenadas, inseridas no padrão de projeto para os profissionais, arquitetos, engenheiros que se basearem para desenvolver. No site da prefeitura temos o GEOSANJA, onde os profissionais, arquitetos e engenheiros conseguem consultar o macro zoneamento rural. Tem a área urbana do município em São Francisco Xavier um pedaço é perímetro urbano, e os demais,

são os macros zoneamentos rurais. Em São Francisco Xavier tem também a APA, ela é subdividida no zoneamento ecológico econômico. Além da área urbana, um cuidado que se tem mais na zona rural é com relação às questões ambientais. As apps, nascentes, devem estar demarcadas no projeto devido à questão de preservação das espécies arbóreas onde vai desenvolver o projeto. Na zona rural é necessário também que a edificação seja provida do sistema autônomo de tratamento de esgoto, a fossa, TEVAP, soluções para a questão do tratamento do esgoto, deve constar em nota de projeto conforme as normas técnicas. O novo código traz também a questão da sustentabilidade nas edificações, então toda edificação no município, deve atender alguns requisitos de sustentabilidade, atingir uma pontuação mínima. Encontra-se disponível no site da prefeitura toda uma relação de estratégias sustentáveis e o manual explicando cada uma delas e toda edificação vai ter que atingir uma pontuação mínima de estratégias de sustentabilidade. Tem desde estratégias mais simples que é desde o tipo de janela, o tipo do vaso sanitário com o duplo comando de acionamento. São estratégias simples que até mesmo uma planta popular consegue atingir a pontuação mínima. Então você tem estratégias mais

SA

W

elaboradas, complexas, mas também tem estratégias simples para conseguir atingir a pontuação mínima. A questão da madeira nativa na construção, se a edificação, fizer o uso de produtos ou subprodutos de madeira nativa da flora brasileira como elemento construtivo para qualquer fase da obra. Estão sujeitas a apresentação de um documento de origem florestal emitido pelo órgão competente ou outra certificação que venha substituí-la, sendo esta condição declarada também em nota de projeto de alvará de construção, cabendo ao órgão municipal ambiental competente o seu gerenciamento e fiscalização. A documentação na zona rural para abertura de processo, de alvará de construção, terá a matrícula, o IPTU, vários documentos, básicos e necessários à apresentação do CAR, o licenciamento junto a CETESB, se tiver alguma intervenção em APP. O cadastro do INCRA, licenciamento junto ao DAEE, e, com relação à captação de água, a outorga ou a dispensa e o projeto de gerenciamento de resíduos da construção civil. Esse gerenciamento de resíduos é tanto para imóvel em área urbana quanto rural. Ana Cândida finaliza informando que no site da prefeitura tem tanto a legislação disponível de obras particulares, modelos, manuais e as informações necessárias para os profissionais no



desenvolvimento dos projetos. Com a palavra o Presidente que agradece Rodrigo e Ana Cândida pela apresentação, e abre para perguntas ou observação. Com a palavra coronel Mauro, conselheiro do CMDR, representa os moradores da área rural e confessa que não conseguiu entender, qual a vantagem que tem o proprietário rural de ter uma propriedade registrada na prefeitura. Que tem uma propriedade rural, e quer fazer uma casa para o caseiro ou aumentar um pouco ou dar uma melhoria na propriedade, uma reforma. Que pela quantidade de documentos que tem que trazer e contratar um profissional para fazer o projeto, acredita que as pessoas vão continuar na clandestinidade do que tentar regularizar. Sugere que tenha uma diferenciação do que é uma chácara de lazer, um padrão diferente, uma chácara de recreio, de veraneio para aquele proprietário que está sofrendo, tirando o seu leite, querendo melhorar. Que o proprietário rural, luta com muito sacrifício, que não é contra essa lei, mas acredita que deveria ser um facilitador e não vê qual seria a vantagem. Com a palavra Rodrigo, que responde que é um assunto comum ao ser questionado, pois é uma aprovação mais cara do que aprovação do que em solo urbano por conta do tamanho da propriedade. Mas a vantagem nisso é uma forma de valorizar

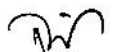
W

o patrimônio. A prefeitura precisa hoje em dia ter todas essas áreas cadastradas com levantamentos topográficos para fins ambientais. Que existem casos de pessoas que falecem deixam para os filhos dividir e o imóvel tem mais de dois, três, dez módulos mínimos rurais, e não estando regularizados, os filhos não conseguem dividir. Aquele imóvel não tem um cadastramento, nunca foi feito um levantamento, as construções não estão regulares, isso tudo emperra o imóvel que é o patrimônio da pessoa. A vantagem nesse sentido, é ter a construção, poder levar essa construção para averbação. Quando se tem uma atividade comercial, existe a vantagem de poder ter ela cadastrada com habite-se comercial. O importante é dar valor a propriedade rural, devidamente cadastrada, identificada e com as edificações devidamente aprovadas. Com palavra Rodolfo Venâncio da SEURBS, que inicia falando que uma série de fatores, o proprietário rural tem uma condição, um pouco mais sensível e delicada essa lógica, até por cultura, mas vai fazer um regate histórico da legislação. Que desde 1997 o regramento para as aprovações na zona rural não existia na legislação um detalhamento especificando taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, usos todos permitidos, enfim, os índices


04.

✓

urbanísticos e usos que poderiam ser aprovados na zona rural e isso de certa forma fez com que não tivesse na cidade um grupo de profissionais desdobrados, direcionados para entender o que é aprovação na zona rural. Hoje ainda na cidade, tem um número muito reduzido de profissionais que atuam nas aprovações, um fato que pesa. Um aspecto brasileiro é ter segurança jurídica para tudo o que se faz. Para construir uma mangueira, é uma edificação, precisa ter o acompanhamento de um profissional. Adicionalmente a isso nós tivemos em 2016 um termo de ajustamento de conduta, um TAC firmado entre prefeitura, a EDP que é a concessionária de energia do município e o Ministério Público Ficou definido que nenhuma edificação no município seja ela urbana ou rural poderá ter a sua ligação de energia sem que se tenha o projeto aprovado. Existem duas questões jurídicas, toda construção tem que ter um responsável técnico, adicionalmente a isso a concessionária de energia não pode ligar se não tiver o projeto aprovado. Não foi uma escolha do município, da prefeitura, foi uma determinação do Ministério Público. E um terceiro ponto importante, a prefeitura já tem consolidando já há quase cinco anos o sistema de fiscalização por satélites, toda edificação feita no município seja ela, zona


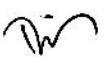


urbana ou zona rural ela é fiscalizada por satélite. O satélite vai à cidade a cada três dias e a cada dez dias são gerados relatórios de tudo o que é construído na cidade. Então se construir uma casa para o filho, sabemos que é questão de necessidade, porém vai haver essa identificação, as imagens do satélite são claras, e vai aparecer que houve uma ampliação em determinada propriedade, seja ela urbana ou rural e vai demandar uma ação fiscal, se não tiver o projeto aprovado vai sofrer uma ação de embargo ou até mesmo uma ação de demolição se tiver em desacordo com a legislação. Por esses três aspectos, a segurança jurídica, o termo de ajustamento de conduta firmado pelo Ministério Público e a fiscalização por satélite por si só ter o projeto aprovado já é uma vantagem imensa porque pior do que não poder construir é estar construindo, poder aprovar, mas receber uma ação fiscal. A prefeitura vem trabalhando nos últimos anos, de forma bem intensa para construir os manuais, tentar simplificar, divulgamos para associação de engenheiros e arquitetos porque obviamente quanto mais profissionais da cidade dominar essa legislação, entenderem que não é um bicho de sete cabeças aprovarem na zona rural. A contratação de um profissional, terá um custo um pouco maior até do que



contratar um profissional aqui na zona urbana, exatamente pelo número reduzido de profissionais que prestam serviços, a lei da oferta e da procura. A questão do cartão de numeração, a ligação de energia, a concessionária ela não pede a cópia do projeto aprovado para ligar a energia, pede a cópia do cartão de numeração. O cartão de numeração que permite que a concessionária faça a ligação de energia é um documento emitido, um termo jurídico, um ato vinculado. Significa que só existe o cartão se existir um projeto aprovado. Importante frisar, que existe uma regra federal para todas as propriedades rurais no Brasil inteiro que é o módulo rural, para cidade de São José o módulo rural são dois hectares, 20 mil metros, então não podemos aprovar projeto para aquele proprietário, para aquela propriedade que não tenha os dois hectares, os 20 mil metros, exceto, alguns casos por razões judiciais tenha conseguido que o juiz tenha determinado que o cartório abrisse uma matrícula com uma metragem de terreno menor. Já vimos matrículas com 5 mil metros na zona rural, não é o modo rural, mas por determinação judicial o cartório teve que abrir a matrícula e a gente vai poder aprovar o projeto. Geralmente isso acontece em decorrência de procedimentos de inventário, faz-se o inventário na habilidade do advogado

ele consegue separar a propriedade, convence juridicamente falando com os termos jurídicos junto ao juiz que se espessa carta de abertura da matrícula com uma área menor do que 2 hectares, conseguimos aprovar o projeto. É uma situação muito comum, principalmente o produtor rural, proprietário da área, resolve fazer um plantio para comprar algumas cabeças de gado e busca junto ao banco financiamento e como dá a propriedade como garantia, ela precisa estar com a edificação regular, registrada e averbada na matrícula, automaticamente vai permitir um financiamento. Essa é uma vantagem para o produtor rural sem sombra de dúvida. Ter a construção regularizada ao buscar um financiamento vai ter uma possibilidade de um valor maior. A aprovação de projeto é para todas as edificações que existam naquela matrícula. Em convênio com o CREA, dois aspectos foram apontados pelo Presidente José Dimas. Em 2017 o que ele relatou foi uma lei de legalização em 2015 até o final de 2017, popularmente conhecido como lei de anistia. O do termo anistia juridicamente falando envolve uma série de outras facilidades que uma lei de legalização não tem. Para essas leis de existe uma série de regras que tem que ser cumpridas, emolumentos que tem que ser pagos, numa anistia não existe isso. A não

existência de uma lei de legalização não impede a regularização das construções, são duas situações diferentes. A legalização pega uma construção que está totalmente ilegal e trazemos ela para a legalidade. A regularização da construção é aquela que atende o módulo rural, são aquelas atividades descritas na nossa lei de zoneamento que são permitidas naquele local e enfim, a construção atende as regras e a regularização não precisa de lei nova, pode ser feita a qualquer momento. A pergunta que se faz “A construção está pronta, eu quero regularizar, pode entrar com um projeto, não preciso de uma lei de exceção específica, esse é o primeiro ponto”? O segundo ponto, a questão da planta popular, a regra não é gerenciada por nós no sexto andar, no departamento de aprovação de obras particulares e nem no departamento de habite-se e fiscalização, essa é uma prerrogativa da secretaria de gestão habitacional e obras. Rodolfo explica que na região de Eugenio de Melo tem algumas glebas na zona leste como um todo, não só do lado esquerdo da Dutra como o lado direito tem matrícula com registro de INCRA, não são casos isolados, porém a mancha é de urbana, logo há a incidência do IPTU. Porém a regra do IPTU tem uma série de variáveis, nós temos propriedades

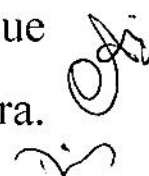


urbanas, mas que desenvolvem majoritariamente atividade agrícola. Como exemplo Rodolfo mostra algumas propriedades urbanas, que tem características rurais que mesmo estando dentro da mancha urbana do município pagam ITR e não pagam o IPTU. O famoso terreno das vaquinhas no Aquáriu, até alguns anos atrás pagavam o ITR e a mudança para IPTU é recente. Com a palavra Vinicius Correia do Ponto Rural representante do INCRA na RM Vale. Inicia esclarecendo que os munícipes não sabem o que é ITR e o que é INCRA. Esclarece que o ITR é fato gerador, é o imposto sobre o território na zona rural, e assim, ele resolve com a Receita Federal, já o INCRA não é imposto, é o CCIR, o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural. O INCRA é o órgão que regula e diz de quem é aquela propriedade, qual a localização geográfica daquela propriedade e sua dimensão. A Receita Federal no ano passado cruzou os dados com o INCRA porque antigamente o ITR era ato declaratório. A pessoa chegava, declarava que tinha uma propriedade e começava a pagar o ITR e dizia que tinha INCRA, só que na hora de registrar no cartório, ou fazer alguma averbação ele não tinha na verdade o INCRA da propriedade e isso gerou um transtorno gigantesco. Hoje quem tem ITR e não tem

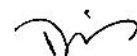
INCRA não consegue recolher o imposto e não consegue mais fazer a declaração anual. Isso é uma forma de forçar as pessoas que tem propriedade rural a atualizar o cadastro porque uma fazenda que tinha 100 hectares, hoje tem 5 glebas de 20 hectares. Pergunta a Rodolfo se pode aprovar um projeto com uma matrícula de 5 mil metros quadrados sendo zona rural e já tendo matrícula. Rodolfo responde que na verdade, o que a gente tem em relação aos imóveis seja ele urbano ou rural, só existe quando ele é matriculado, existem milhares pelo Brasil afora de contrato de gaveta de compra e venda que juridicamente não se sustenta. Os 5 mil metros somente através de decisão judicial ou comprovar a alteração cronológica da fazenda original até a propriedade dele ficar menor, fazendo essa comprovação a matrícula original e o que veio depois conseguimos aprovar. Rodolfo agradece a todos em nome de todos os colegas do departamento que é um esforço muito grande conseguir dar conta de toda aprovação da cidade, montar esses manuais, já que vem de um histórico de atualização de legislações desde 2018, Que nessa semana que passou, a cidade recebeu a certificação de cidade inteligente, resiliente sustentável pela ABNT. E agora o Ministério da Economia criou o índice de competitividade dos




municípios e São José ficou em primeiro lugar no Brasil para cidades acima de 500 mil habitantes no tempo de aprovação de projetos. Tanto a legislação do município recebeu o primeiro prêmio, ficou em primeiro lugar como o tempo de aprovação de projeto. E isso é fruto do esforço de todos os colegas do departamento, de todos os técnicos da prefeitura que tentam na medida do possível, que cada manual que a gente faz dá um trabalho para ser construído, mas ao mesmo tempo a partir do momento que eles estão prontos facilita e muito aquele que vai utilizar que é o munícipe, que são os produtores rurais, os moradores, tanto a zona urbana quanto a zona rural, porque eles acabam sendo bem explicativo sobram muito poucas dúvidas a serem tiradas para finalizar uma aprovação de projeto. Com a palavra o Presidente, que em nome do conselho agradece Rodolfo, por divulgar as informações necessárias ao homem do campo e passa a palavra para Giane, que agradece a presença de todos os nossos conselheiros no AgroPolo Vale, ao Matheus, Luís pelo apoio para esse lançamento e realização da associação, do primeiro fórum de gastronomia artesanal com apoio e realização da Associação Paulista de Queijos Artesanais, que fez um excelente trabalho com a equipe e apoio da prefeitura.



Ao Governo do Estado, SEBRAE, FIESP e Vigor. Esteve no evento o governador Rodrigo Garcia, o ex-secretário da agricultura Itamar, fez o lançamento em entregas de certificados, deputado estadual Sergio Vitor, deputado estadual André de Prado e o nosso diretor geral. Alguns convidados como Abel Coelho, o Jacan, Falcão Bonfondini e Rodrigo Oliveira que participaram do concurso dos painéis. Para transferência tecnológica para o nosso agronegócio e para desenvolvimento da nossa agricultura e da nossa pecuária na região, tivemos a oportunidade de assinar o termo de cooperação com a secretaria de agricultura com nosso CDP Agropolo Vale e também o anúncio que o Rodrigo trouxe com relação ao reconhecimento do arranjo produtivo local. O evento foi um sucesso, em media 2100 pessoas conhecendo o parque nesse dia; 30 prefeituras e entregas de alguns veículos de segurança rural; 57 expositores, entrega de 50 milhões de investimento em pesquisa, 15 viaturas que foram entregues e assinatura do termo de cooperação. Giane agradece ao conselho municipal rural pelo esforço grande de divulgar esse evento e essa oportunidade. Com a palavra Luiz que agradece a todos que estiveram presentes e contribuiu, a Jeane que capitaneou tudo isso, agora é questão de preparar os projetos.




Presidente agradece Giane, Luís, Matheus e que na próxima reunião vai falar sobre as câmaras técnicas, social, educação, manutenção das estradas, ligação com EDP, com a SABESP, segurança, conectividade e inovação. Que será elaborada a metodologia, desenvolvimento do plano municipal rural. Nada mais havendo a tratar, encerra a presente reunião, eu Marisa do Prado Sá Durante lavrei a presente ata.



José Dimas Pereira

Presidente



Marisa do Prado Sá Durante

Secretária Executiva