



1 **ATA DA 11ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DO MUNICÍPIO DE BAURU--**

2 Aos dois dias do mês de março de dois mil e quinze, às dezenove horas e nove
3 minutos, na Casa dos Conselhos, foi realizada a 11ª Reunião Ordinária do Conselho
4 do Município de Bauru, CMB. **Estiveram presentes** e assinaram a lista de presença
5 os seguintes membros por segmento da sociedade: **a) REPRESENTANTES DO**
6 **PODER PÚBLICO:** *Natasha Lamônica* (titular, PMB - SEPLAN); Elaine Cristina
7 Breve da Silva (suplente, PMB - SEPLAN); Perola Motta Zanotto (titular, PMB -
8 OBRAS); *Marcela Mattos de Almeida Bessa* (titular, PMB - OBRAS); *Gabriel*
9 *Guimarães Motta* (titular, PMB - SAGRA); *Ana Cristina Camargo* (titular, PMB -
10 SEBES); *Bruno Shigaki Criscuolo* (titular, PMB - GABINETE); *João Felipe Almeida*
11 *Lança* (titular, EMDURB - Bauru); *Franciele Edilaine Eloy da Silva* (titular, EMDURB -
12 Bauru). **b) REPRESENTANTES DAS ENTIDADES DE CLASSE E**
13 **UNIVERSIDADES:** *Prof. Dr. José Xaides de S. Alves* (titular, FAAC/UNESP); *Dr.*
14 *Waldomiro Calonego Junior* (titular, OAB - Bauru); *Ângelo Joaquina Neto* (titular,
15 SINDUSCON); *José Pili Cardoso Filho* (titular, VIDÁGUA). **c) REPRESENTANTES**
16 **DA COMUNIDADE:** *Paulo Roberto dos Santos Amaral* (titular, Setor 1); *Lucia*
17 *Helena Felício da Silva* (titular, Setor 2); *Maria Izabel Mateus* (titular, Setor 3);
18 *Raeder Rodrigo Porcaro Puliesi* (titular, Setor 6); *Isabel Aiko Takamatsu Silva* (titular,
19 Setor 7); *Idenilde de Almeida Conceição* (titular, Setor 9); *Israel Fernando Capperuto*
20 (suplente, Setor 10); *Reinaldo José Reche* (titular, Setor 11); *Nilton Carlos Pollice*
21 *Scudeller* (titular, Bacia Hid. Água Parada), **ausentes sem justificativas** os demais
22 membros. A reunião foi aberta pelo Presidente do Conselho, José Xaides de
23 Sampaio Alves, explicando que devido ao documento protocolado junto ao gabinete
24 do prefeito (REF. Informações sobre Trâmite dos Trabalhos relativos ao TRT –
25 Termo de Referência Técnico do EIV- Estudo de Impacto de Vizinhança.) foi
26 chamado para uma reunião e que nessa ocasião o prefeito falou que compareceria à
27 plenária. Assim, coloca em votação a abertura de espaço para a palavra do Sr.
28 prefeito que foi aprovado por unanimidade. Informa que o primeiro encaminhamento
29 do CMB à prefeitura municipal de Bauru referia-se sobre aprovações de projetos de
30 parcelamento do solo e que como resposta obteve a pergunta de que quais
31 processos especificadamente o CMB estava solicitando. Porém, como estava no
32 início dos trabalhos do conselho e como é de competência do mesmo colaborar com
33 a Prefeitura, a resposta vaga recebida dificultou o início do planejamento das
34 atividades. O cenário atual do município é de muitas Ações Diretas de
35 Inconstitucionalidade (ADINs). Com isso, a Natasha solicitou ao jurídico da prefeitura
36 informações sobre ADINs existentes e **alguns** que irão influenciar nas decisões da
37 CTJ. A preocupação dos procuradores e população estão focadas principalmente
38 com em casos (Alphaville e ZICs do Ecovila). Há falta do cumprimento jurídico em
39 relação à participação popular para a criação de leis. Várias questões são
40 observadas, tais como: a) o recorte do casuísmo jurídico para atender interesses
41 específicos que se configura a falta de participação popular para beneficiar os
42 empreendedores; b) ADINs que geram grande insegurança jurídica deixando claro
43 que o CMB precisa achar o caminho correto para não **incorrer** nos mesmos erros
44 dos vícios ocorridos, pois não é só a audiência pública que garante a legitimação
45 das ações, há necessidade de abertura para a participação popular. Apesar de ser



46 obrigações do legislativo e do executivo a preparação de uma metodologia capaz de
47 acatar as exigências técnicas e legais para atender ao MP, o conselho trabalhará no
48 sentido de ajudar e auxiliar a criação desta metodologia. Helena Felício observa que,
49 por outro lado, tudo o que foi feito até agora sem rigor estabelecido em leis e com
50 tratamento pontual configurou protecionismo. Inclusive pelo tempo que passou da
51 aprovação do Plano Diretor Participativo (2008) até hoje, onde contempla revisão de
52 04 (quatro) a 10 (dez) anos. Assim, propôs o processo de revisão do PDP sob o
53 risco do município ser questionado novamente. Foi debatida também em planária a
54 preocupação do conselho sobre as ADINs por falta de procedimentos e
55 metodologias corretas, atribuindo ao CMB posição de defesa. Desse modo, porque
56 não se trabalhar em conjunto? Se a união de energias se fizer durante o processo
57 de concepção, fica melhor para não ser improdutivo. **Por isso, será pedido para a**
58 **SEPLAN colaborar multidisciplinar para mais pra frente não haver mais**
59 **questionamentos.** Dentro das perspectivas do conselho, estamos procurando
60 conversar com os agentes envolvidos neste processo, tais como: Câmara Municipal,
61 Promotoria e Executivo. No município de São Paulo, para se reabrir a discussão de
62 zoneamento, os agentes municipais sentaram com a procuradoria para a elaboração
63 de um TAC, estabelecendo o mínimo de procedimentos necessários para a
64 execução de revisão de Leis de zoneamento. Com isso, esse processo possui o
65 acordo da promotoria, legislativo e Executivo, contribuindo para o êxito. Em relação
66 ao processo do projeto de Lei do EIV, há dúvidas sobre o prazo para o
67 sancionamento mediante as alterações propostas e os vetos. Lucia Helena solicita
68 ao presidente que resuma os procedimentos do EIV explicando como ocorreu a
69 tramitação dele. O presidente esclarece que é necessário permitir a transparência
70 porque entre fazer isolado e depois questionar e ser questionado, por que não se
71 fazer juntos garantindo o processo participativo num todo e unindo esforços? Como
72 exemplo, o presidente cita o Alphaville, cujo processo de avaliação do EIV deste
73 empreendimento foi encaminhado ao CMB para análise e parecer, mas está
74 prejudicado por estar em ADIN. Com isso, Xaides solicita que Raeder exponha pela
75 Câmara Técnica Jurídica (CTJ) os esclarecimentos sobre os processos que
76 chegaram ao conselho e que foram submetidos à análise da CTJ e os
77 encaminhamentos que precisam ser feitos. Raeder explica que apenas 05 (cinco)
78 processos (Zics, Perímetro urbano e IPTU progressivo) foram encaminhados a CTJ.
79 O Primeiro analisado foi sobre o perímetro urbano (Processo nº. 68535/2014) que
80 veio para o CMB, foi encaminhado à CTJ, voltou para a SEPLAN com solicitações
81 de complementações de informações, foram juntadas as Leis referentes a
82 modificação do perímetro urbano. A CTJ questionou, tanto para o executivo como
83 para o legislativo, sobre a participação popular e possíveis existências de ADINs. A
84 prefeitura respondeu que não existiam questionamentos sobre a legalidade de leis
85 das alterações de perímetro urbano. Porém, informações de fora da prefeitura
86 demonstraram que há questionamentos por parte do Ministério Público para a
87 Prefeitura sobre o novo perímetro urbano que favoreceram os empreendimentos
88 Tamboré, Ecovila, Vila Dumont I e II, Estoril Premium, entre outros. Mediante as
89 indagações judiciais, o CMB não pode se manifestar até que sejam concluídos os
90 autos. De qualquer forma, a CTJ, para análise parecer deste processo, solicitou que



91 a SEPLAN certificasse a inexistência de ADINs, juntasse a carta do IGC que
92 comprove o perímetro do município, considerasse a participação popular e excluísse
93 o parágrafo único do art. 271 do PDP. Pérola cita que a alteração dos perímetros
94 sempre será direcionada, por isso, por que alterar e onerar se não for utilizar?
95 Pegando o caso dos corredores comerciais como exemplo, errar é humano, mas
96 insistir no erro é ignorância. Passando para o Processo 68535/2014, que é referente
97 às ZICs e já está em última instância no julgamento de ADIN, há possibilidade do
98 CMB elaborar material de apoio. Porém, enquanto tiver em ADIN aguarda-se
99 julgamento. Angelo questiona o efeito do processo ser procedente ou improcedente.
100 No caso dos corredores, o fato de ser procedente fez com que se impossibilitasse a
101 renovação de alvará. O encaminhamento do CTJ foi aprovado por unanimidade.
102 Continuando com o processo do IPTU progressivo, Raeder explica que em 2011 foi
103 elaborada e aprovada Lei Municipal que determina que tendo um imóvel, o
104 proprietário é responsável por manter a função social. Exemplo: o Maksoud não
105 pode ter terreno e deixar para especulação imobiliária. Assim, o direito de
106 propriedade é limitado pela função social. Questionado o CMB sobre quais bairros
107 estavam contemplados nos processos, Natasha responde que são vários e que foi a
108 polícia militar que encaminhou os processos solicitando a possibilidade de aplicação
109 do IPTU progressivo. Paulo Amaral questiona quais as áreas que a Polícia solicitou.
110 Xaides explica que o IPTU progressivo é um instrumento previsto no Estatuto da
111 Cidade e não pode ser utilizado como um instrumento isolado. Cita que José Afonso
112 da Silva, um dos maiores juristas brasileiro no campo de Direito Urbanístico,
113 estabelece que cada instrumento tem um papel e devem ser utilizados de forma
114 dinâmica e conjunta. O instrumento é punitivo e serve como imposto sanção, por
115 isso, ele pode ser direcionado para parcelamento do solo onde já está consolidado,
116 também para edificação como foi previsto no plano diretor com o Edifício Garagem.
117 O proprietário deveria ser notificado para cumprir a função social. O mais importante
118 do IPTU progressivo não é a punição de terreno sujo, não é para fazer
119 genericamente, pois não é o primeiro ato dos instrumentos urbanísticos. Antes,
120 deve-se aplicar uma série de outros instrumentos; 1 ano para apresentar projeto e 2
121 anos para obras. Outro instrumento é a desapropriação por dívida ativa, em 5 (cinco)
122 anos troca se a dívida do proprietário pela obtenção do imóvel (o valor do débito que
123 o proprietário possui é revertido na “doação” do imóvel ao município). O Estatuto da
124 Cidade prevê que a hora que o IPTU progressivo for aplicado, ele pode gerar
125 improbidade administrativa para o agente público que não o cumpriu ou que de
126 alguma maneira foi omissivo a ele. Também não pode ser confundido com o IPTU
127 normal. No Plano Diretor de 2008 se definiu quais as áreas que podem ser aplicadas
128 para o IPTU progressivo. Há mais complexidade das coisas. Pili diz que fará defesa
129 com base na análise técnica jurídica das leis (Constituição e Estatuto da Cidade) e
130 conta que conversou com vários vereadores que disseram que originalmente o IPTU
131 progressivo era para toda a cidade. Por isso, essa lei é uma tentativa de resgate do
132 projeto de lei que regula o Art. 93 do PDP que é o imposto sanção. Pérola pergunta
133 que se é para simplesmente aplicar a Lei, por que passar pelo conselho? Lucia
134 Helena expõe que dependendo da localização e da quantidade de bens que um
135 proprietário possa ter, como por exemplo um lote de 250m², é injusta a aplicação



136 desse instrumento. Contudo, o princípio da impessoalidade deve ser respeitado.
137 Natasha menciona que a renúncia fiscal está expressa no art. 9 da Lei de
138 Improbidade Administrativa e que o IPTU progressivo não é questão arrecadatória,
139 mas sim de cumprimento da função social do imóvel. Os dois posicionamentos (do
140 Pili e do Xaides) serão juntados aos processos e devolvidos à SEPLAN. Paulo
141 Amaral alerta sobre os cuidados que o conselho deve tomar com relação aos seus
142 posicionamentos e pegar trabalhos que não é de sua competência. Estamos para
143 corrigir distorções de leis e decretos e não para continuar cometendo as distorções.
144 Porém, qual é o embasamento de quem está invadindo a propriedade que diferencia
145 especulação e propriedade particular. Importante que o conselho dê função social.
146 Discussões mais aprofundadas do conselho devem ser no sentido de procurar
147 analisar com mais afinco quem deixa de cumprir a função social. Reinaldo diz sobre
148 a importância de se resgatar o Estatuto da Cidade. Nilton questiona se alguém sabe
149 quantos lotes vagos existem no município de Bauru e complementa dizendo que
150 quer concordar que o CMB não pode ficar refém da frieza das Leis. Findadas as
151 discussões, Raeder faz a leitura do parecer da CTJ em relação aos processos do
152 IPTU progressivo. Natasha fala que o PDP também não está certo. Nilton pergunta
153 se cabe ao conselho determinar se um imóvel está cumprindo a sua função social.
154 Explica que se todos os imóveis do município que precisam ser reformados,
155 construídos e/ou finalizados, resolvessem o fazer ao mesmo tempo, como ficaria?
156 Onde arrumariam mão de obra, matéria prima ou gente para morar? Muitos terrenos
157 deixados para especulação é a gente que está pagando. Existem imóveis que estão
158 em processo de partilha ou em inventário. Assim, quem faria essas distinções de
159 situações? Xaides coloca que podemos primeiramente abrir a essas outras
160 propostas. Paulo Amaral fala que sentiria mais a vontade se esse tema fosse
161 exposto em Data Show para a deliberação. Mediante o exposto, 03 (três) propostas
162 foram levadas para a votação. 1ª o parecer do CTJ na íntegra, 2ª a Alteração do
163 Parecer da CTJ e 3ª descarte do parecer da CTJ. Angêlo diz que tem uma comissão
164 específica que se reúne com a finalidade de analisar e emitir parecer sobre os
165 processos que a prefeitura encaminha ao CMB. Por isso, a primeira proposta é a
166 mais viável. Assim, o parecer da CTJ foi submetido à votação e o resultado foi 11
167 votos favoráveis à permanência do parecer do CTJ na íntegra e 7 votos contrários.
168 Houve manifestação em plenária sobre a impossibilidade de alteração de texto do
169 Parecer. Porém, foi esclarecido que houve abertura para a deliberação de alteração
170 de texto que foi vencida por processo de democrático através da votação. Contudo,
171 fica combinado de quem tiver propostas contrárias, que façam vistas do processo
172 antes. O processo que trata do Condomínio Alphaville foi encaminhado ao Xaides
173 para parecer sobre o EIV. Porém, devolvido para a SEPLAN tendo em vista a ADIN
174 em andamento. Passou para a pauta das Eleições de 1º e 2º secretário, onde foram
175 eleitos por unanimidade a Marcela como 1ª secretária e o Reinaldo como 2º
176 secretário. Finalizadas as pautas, o presidente informa estar levantando informações
177 junto a FAAC e OAB para ministrar cursos para a cidade sobre o Estatuto das
178 Cidades. Natasha lê a carta de repúdio que Lucia Helena deixou sobre a fala do Sr.
179 Ubaldo. Idenilde informa que de segunda feira tinha compromissos, mas que agora
180 poderá comparecer às reuniões.



181 Às 21h30min foi encerrada a reunião, da qual lavrei a presente ata que segue
182 assinada por mim, Marcela Mattos de Almeida Bessa, 1ª Secretária e demais
183 membros da diretoria executiva.

184
185

186 **Prof. Dr. José Xaides de S. Alves**

187 Presidente

188
189

190 **Raeder Rodrigo Porcaro Puliesi**

191 Vice-Presidente

192
193

194 **Marcela Mattos de Almeida Bessa**

195 1ª Secretária

196
197

198 **Reinaldo José Reche**

199 2º Secretário

200
201

202 **Natasha Lamônica**

203 Secretária Executiva