

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUSC

01 de outubro de 2025

ATA - Transcrição

Plenária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de São Carlos - COMDUSC

e

AUDIÊNCIA PÚBLICA PARA APRESENTAÇÃO DE EIV (ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA)

Ao primeiro dia do mês de outubro, de dois mil e vinte e cinco, a partir das dezoito horas, reuniram-se para a reunião ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de São Carlos, no Auditório Bento Prado de Almeida Ferraz Junior, no Paço Municipal de São Carlos, localizado na rua Episcopal, 1575 - Centro, os membros, convidados e interessados conforme lista de presença anexa.

SR. ANDRÉ FIORENTINO: Uma é a audiência de apresentação do EIV, e ao mesmo tempo, ela está acontecendo conjuntamente com uma reunião do COMDUSC. Então para a reunião do COMDUSC nós temos informes da Coordenadoria. Uma indicação de integrantes para o COMDEMA. Essa indicação de integrantes para o COMDEMA já foi efetivada, é o Pedrazzani e o Paulo Luciano, porque foi indicado no ano passado e, na verdade, agora é só para renovação do mandato que o COMDEMA precisa publicar. Então nós vamos conservar os mesmos representantes. Existe também um convite, amanhã vai acontecer o Plano Municipal de Coleta Seletiva, é um instrumento do SAAE. Vai ser na AEASC. Nós também estamos convidando os conselheiros a participarem dessa apresentação que vai ocorrer amanhã. Algum conselheiro deseja fazer algum comunicado, alguma manifestação? Pedrazzani. Nós só estamos... Já aconteceu.

SR. JOÃO PEDRAZZANI: Boa noite. Representante do CRECI, João Pedrazzani. Eu gostaria de registrar e deixar registrado nos anais, aqui na ata. Na semana retrasada, eu participei de um evento por convite do coordenador do COMDUSC, o André, e também do presidente da AEASC, Laert Rigo. Evento esse que ocorreu lá na AEASC na segunda-feira, no dia 22, próximo passado. Naquele ato, além do Prefeito municipal, Netto Donato, vice prefeito, representante da Câmara, também estiveram presentes vários secretários, membros da população e os dois que formularam o convite. É um ato que foi para fazer assinatura da Ordem de Serviço para uma atividade ou procedimentos que deverão ser implantados, iniciar a implantação, segundo o Secretário Leonardo, que fez a apresentação, a partir de novembro. Para que todos os empreendimentos e obras tenham seus projetos, tanto em obras públicas como privada, tenham os seus projetos feitos de forma digital, de forma eletrônica e não mais da forma física. Eu faço questão

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUSC

01 de outubro de 2025

de fazer esse registro porque em várias oportunidades, em reuniões anteriores, eu, na qualidade representando o CRECI, ocupei esse mesmo microfone para apresentar descontentamento tanto da parte de corretores como de imobiliárias pelo atraso que ocorria na tramitação de processos. Exemplos que eu dei, por exemplo, um processo que entra na habitação para ele chegar no SAAE é uma semana de tramitação e depois, quando despachado do SAAE é uma semana de tramitação para voltar. Ou seja, do analista de um órgão para analista de outro, há uma demanda. Mesmo no próprio prédio lá, para sair de uma secretaria para outra, são dois ou três dias para sair de uma, estou sendo bonzinho, de uma mesa de analista para chegar na outra mesa. E, pelo que eu entendi de toda apresentação, nós vamos deixar de ter esse efeito dominó, que é primeiro cair uma pedra, depois a outra. Nós vamos ter um efeito aqui zap. Quer dizer, deu entrada na Secretaria da Habitação, onde já vai o projeto, ao mesmo tempo, já vão cair nos outros órgãos necessários. Então eu quero cumprimentar essa iniciativa e torcer para que dê certo, mesmo com esse anúncio do corte de recursos, eu espero que não atinja a sua área, Léo. E que seja, de fato, efetivado e dê início, a partir de novembro, que isso vai ser bom. Tanto para aquele indivíduo que faz uma casa, uma residência, pelo que eu entendi, como para os empreendedores de condomínio vertical e condomínio horizontal. Então isso é bom para quem solicita e eu acho que é bom também para a Prefeitura e é bom para o município. E que a gente espera também que as secretarias e os servidores que vão passar por essa análise e vão ser mais rápidos também tenham suas condições de trabalho bem adequadas, muito obrigado.

SR. ANDRÉ FIORENTINO: Bom, seguindo então. Nós encaminhamos a ata do dia 28/08 e precisaremos então ter a aprovação para a transcrição que foi ocorrida e encaminhada. Os membros tem alguma alteração? Então está entendido como aprovado. Agora nós vamos para indicação de integrantes para a Comissão de Revisão do Plano Diretor. São dois membros do COMDUSC, que vão integrar também aquelas comissões que estão na revisão. Quem já se manifestou desejando essa indicação foi o Carlos Martins, e por e-mail, a Denise Raser também solicitou essa indicação para participarem da Comissão de Revisão.

SR. LAERT RIGO JUNIOR: Boa noite. Laert, da Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos. Só lembrando lá no COMDUSC, no COMDEMA, também dois profissionais, dois conselheiros, certo? E que foi definido quem não tinha cadeira, mas não eram as ONGs. E quem não tinha na ocasião eram as ONGs, os ambientalistas. Então, o próprio COMDEMA se fechou, ninguém se candidatou a essas vagas e foram colocadas nessa cadeira dois membros dos ambientalistas. Agora aqui, Carlos, você está

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUSC

01 de outubro de 2025

pelo IAB, porque se você tivesse pela USP, eu não lembro, a USP já tem lá, a Federal já tem, só a gente tomar esse cuidado para poder ficar algo homogêneo, heterogêneo, não é? Senão repete cadeira, certo? Eu estou na universidade também. Então era só isso daí, não vejo problema. É só o que a gente pensou no COMDEMA, que seja aplicado aqui também.

SR. ANDRÉ FIORENTINO: Eu não me lembro da Denise. Qual é? Associação de Moradores? Entidade de Defesa do Meio Ambiente. Ok, mas... Como o Carlos Martins está presente, você ficaria o titular e a Denise é a suplente por estarem presente aqui. Ok? Mais alguém deseja também se candidatar eventualmente? Não? Podemos então dar por definido isso. Ok. Bom, então agora vamos partir para análise dos processos. Tem dois processos que, vamos dizer assim, estão inseridos na estrutura de uma audiência e um processo que está inserido na estrutura do COMDUSC. Esse processo que está inserido é do grupo ADN, é o **processo 31.985/2023**, é um parcelamento de solo. Eu acho que a Natália poderia só dar uma situação. Não estamos aprovando só o parcelamento, mais especificamente uma aquisição de área, uma substituição de área.

SRA. NATÁLIA FREITAS: Olá, pessoal, boa noite! Natália, Coordenadora de Licenciamento e Incorporação do Grupo ADN. Vou apresentar hoje para vocês, de forma breve aqui, o parcelamento de solo da área que a gente denomina Estância Laura. É uma futura implantação de um condomínio nosso, vertical. Essa é a localização na Rua Ray Wesley. A gente ainda não tem numeração, realmente, a gente está num processo bem inicial dessa aprovação, realmente fazendo esse parcelamento do solo. Então a gente ainda não tem... A gente tem um estudo dessa implantação desse projeto vertical, mas ainda está muito no início. Aqui trazendo para vocês os principais acessos que a gente tem da nossa área. Então a gente entende que o principal acesso vai ser ali, de fato, pela Miguel Petroni, tanto para a chegada e saída do empreendimento. A gente tem também os acessos aqui pela Rodovia Washington Luiz. A gente sabe que é bastante utilizado pela população de São Carlos para a mobilidade urbana. Então, tanto para quem chega de Araraquara, acaba caindo nesse mesmo dispositivo aqui. E o nosso imóvel, a matrícula dele é a 5565, ele tem uma área superficial de 21 mil metros. Está previsto a implantação de um único condomínio vertical, de térreo mais três pavimentos. A denominação dessa área na matrícula é área remanescente um e ele está sendo, todas as premissas para a implantação desse condomínio vertical vão ser em atendimento ao nosso Plano Diretor 18053 de 2016, então respeitando todos os coeficientes de permeabilidade, ocupação e aproveitamento. E esse parcelamento de solo, ele está análise sobre o DPT, como o André já disse, sobre o processo 31985 de 2023. Aqui,

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUSC

01 de outubro de 2025

passando de forma breve, a gente já tem as diretrizes do SAAE emitida, a certidão de uso do solo também emitida pela Secretaria de Habitação. Os processos estão citados aqui. Aqui mais falando sobre a localização dele. Ele está a um quilômetro aqui do acesso 240 da Rodovia Washington Luiz, bem próximo à UNICEP. E essa área, uma característica dela, ela não contém nenhum passivo ambiental. Então muito possivelmente a gente, como vocês podem ver, aqui na localização, a gente não tem nenhuma espécie arbórea nessa área, ele realmente é um pasto. Então, se por ventura a gente, durante essa apresentação, durante a implantação do empreendimento, tiver alguma necessidade de corte ou supressão, enfim, a gente vai passar devidamente ali pela Secretaria do Meio Ambiente e cumprir com todos os trâmites necessários previstos em lei. As diretrizes viárias. A gente tem na nossa certidão de uso do solo, como ela foi emitida, se eu não me engano, em 2022, na época, a Rua Ray Wesley ainda não era duplicada. Então tinha esse compromisso para a gente. Hoje ela já está 100% duplicada, inclusive, esse dispositivo viário aqui, a gente pode ver que já tem uma rotatória. Então toda essa parte de infraestrutura aqui de pavimento está 100% resolvida. Inclusive de iluminação pública e enfim. Então, por isso que, nessa questão da diretriz viária, a gente acaba ficando isento porque já foi concluído. Aqui é sobre as áreas públicas. Então eu fiz uma breve citação aqui do nosso Plano Diretor. Só realmente apresentando os artigos que a gente está atendendo. A gente está fazendo a doação de 7% de área de lazer, equivalente a quase 1500 metros quadrados, 4% de patrimonial, mais 3% de FIIs, também equivalente aos 7% e a somatória das áreas públicas a serem doadas, a gente está atingindo aqui 14% porque nós estamos fazendo a compensação financeira aqui da nossa área institucional. Foi feita a avaliação pela Comissão de Avaliação aqui, no dia 12/08. Essa área, ela foi avaliada em R\$ 230 o metro quadrado. Também já foi apresentada e aprovada na reunião do CAMP, de 27 de agosto de 2025. Então a porcentagem que a gente compra aqui de institucional também é equivalente a quase 1500 metros quadrados e o valor aqui equivalente a essa compra, que vai ser uma permuta financeira, é de R\$ 340 mil. Essa é a área bruta da nossa matrícula. Então, aqui a área, inicialmente com 21 mil metros quadrados. Aqui novamente, as áreas que a gente está fazendo a doação, a área a ser compensada financeiramente. Então, 7% é área total destinada a empreendimento são remanescentes de 79%, mais os 7% de área institucional, que foi incorporado aqui na nossa área do empreendimento e a gente tem uma estimativa de 380 unidades, todas dentro do programa Minha Casa, Minha Vida. Então aqui, mas novamente, serão respeitados todos os coeficientes máximos de ocupação, aproveitamento, permeabilidade, passaremos por todas as secretarias no

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUSC

01 de outubro de 2025

momento oportuno, na hora da avaliação desse empreendimento vertical. E aqui a nossa área após o parcelamento de solo. Então, essa é a área remanescente que a gente vai fazer a implantação do condomínio e aqui as áreas públicas. A gente atende aqui, os raios de 25 e de 20 metros. E aqui é o nosso acesso do condomínio. Então, todo esse acesso aqui, ele vai ser considerado na nossa implantação as faixas de desaceleração e acomodação de veículos. E essa é a implantação pretendida do nosso condomínio vertical. Essas áreas aqui em vermelho, em azul, novamente, as áreas públicas. Um sistema de lazer, área patrimonial. O acesso ao condomínio e esse aqui e o nosso perímetro de implantação. Aqui, novamente, as considerações finais. Então todas as secretarias, aqui a gente cita uma a uma, todas as premissas que a gente ainda se compromete a atender no momento oportuno, apresentar os projetos de drenagem dessas áreas. Então, empreendimentos verticais, a gente trabalha com tanque de retenção. Esse tanque, ele é considerado dentro da nossa área do empreendimento aterrado, antes da dissipação dessas águas. Então tudo isso será contemplado conforme exigido pela Secretaria de Obras. A parte de aprovação e Secretaria do Meio Ambiente também a gente vai fazer as apresentações que cabem de projeto de arborização interna do nosso condomínio e dos passeios públicos. E caso haja alguma supressão arbórea na área de implantação do empreendimento, a gente se compromete também a atender todas as exigências. É isso. alguém tem alguma dúvida?

SR. THIAGO CAZÚ: Thiago Cazú, representando a Associação de Moradores. Parabéns pela apresentação. Eu gostaria de saber. Você disse que já tem algumas diretrizes do SAAE já foram apresentadas. Você pode dizer quais são? Você tem essa informação?

SRA. NATÁLIA FREITAS: Tenho. A gente tem um empreendimento próximo à área ali, que a gente já está em obras, inclusive. É um consórcio que a gente está... Esse projeto, ele está a vias de ser aprovado, uma obra de esgoto grande, uma obra de dois quilômetros e meio que a gente vai fazer a ampliação desde ali da elevatória, que é existente no Embaré, até chegar na Elevatória do Terra Nova. Então isso, obviamente, é uma obra caríssima, a gente está estimando uma obra de R\$ 7 milhões, mais ou menos, pelo menos até hoje é esse orçamento que a gente tem. É um consórcio, inclusive com a MRV, que está aqui presente. Então, isso já está há bastante tempo com a gente, no nosso mapeamento. A gente está em aprovação desse projeto tem um ano, um ano e pouco, trabalhando em conjunto com o SAAE para definição de todos esses gargalos que tem, não só para contemplar a nossa contribuição do nosso condomínio, mas é um projeto que vem para solucionar toda a demanda do Embaré. Enfim, toda aquela área ali do Terra Nova também. E a parte de água, a gente tem logo aqui. A parte de água, a

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUSC

01 de outubro de 2025

gente tem esse reservatório aqui, bem próximo do nosso empreendimento, que é onde vai atender à parte de água.

SR. THIAGO CAZÚ: Tudo bem. Você disse também que tem, por acaso, as diretrizes da Prefeitura?

SRA. NATÁLIA FREITAS: Tem, Certidão de Uso do Solo tem.

SR. THIAGO CAZÚ: Você tem como informar quais são ou tem...?

SRA. NATÁLIA FREITAS: Na verdade, a Certidão de Uso e Ocupação do Solo, ela traz mais sobre o zoneamento. Então a gente está na Zona 6B, se eu não me engano. Então ele traz ali a parte dos coeficientes. Eu acho que eu acabei passando batido aqui, mas a gente citou na 6B aqui. Então ali a gente sabe que a gente tem passado nessa Certidão de Uso do Solo, esses coeficientes que a gente deve respeitar. E no caso do lado do Embaré, a gente sabe que tem uma questão da permeabilidade do solo lá, que acaba sendo mais restritiva comparado aos outros zoneamentos. Isso já está contemplado no nosso projeto também. Todo o nosso pavimento do condomínio, além das vagas que vão ser permeáveis, as nossas ruas internas também vão ser de intertravados, justamente para conseguir atender esses coeficientes que são exigidos. E no mais, o que veio na nossa certidão foi a questão da diretriz viária, que é o que eu expliquei para vocês, que já está superado.

SR. THIAGO CAZÚ: Você disse que tem um consórcio, que está fazendo toda a questão do esgoto. Qual é o prazo para a conclusão dessa obra? Tem previsão?

SRA. NATÁLIA FREITAS: Esse consórcio, na verdade, ele não é nem relativo a esse empreendimento. Ele é relativo a outro empreendimento nosso, que é vizinho, são três, quatro áreas ao lado. Ele foi feito em parceria com a MRV, com a Vita, e a gente tem *times* diferentes de lançamento dessas áreas. Então, como a gente sabe o empreendedor, ele consegue fazer esse desembolso, ainda mais esse valor expressivo no momento que o empreendimento já estiver ali em obra, enquanto a gente está com ele em aprovação, a gente ainda é incerto, a gente não tem a garantia ainda do empreendimento. Então ele, de fato, vai iniciar a obra conforme o *time* de cada empreendimento. Nesse caso, como ele não é desse empreendimento específico, ele é para atender a um outro empreendimento nosso, porém, todo esse estudo que foi feito, ele já atende essa demanda desse empreendimento também, a nossa obra, ela está já bastante avançada e a gente estima que, pelo menos, uma primeira etapa desse projeto seja iniciada talvez esse ano, início do ano que vem, para a gente atender esse empreendimento que a gente está com ele em obra. Então, muito possivelmente, quando a gente fizer o lançamento desse empreendimento, essa rede, ela já vai estar apta para receber essa contribuição.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUSC

01 de outubro de 2025

SR. THIAGO CAZÚ: Qual é a quantidade de torres?

SRA. NATÁLIA FREITAS: Aqui a gente tem blocos... 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 blocos, são Hs, então cada H desse, a gente chama de H, cada um desse aqui é um bloco independente e o térreo mais três pavimentos aqui para cada. Cada bloco desse, totalizando 380 unidades.

SR. THIAGO CAZÚ: Só para concluir. A diretriz do SAAE, não falou nada sobre reservatórios?

SRA. NATÁLIA FREITAS: A gente tem. Sobre reservatório de água, não é?

SR. THIAGO CAZÚ: Isso.

SRA. NATÁLIA FREITAS: A gente tem uma participação na perfuração de um novo poço e melhorias nesse reservatório também. Então a gente paga, a gente não vai fazer a execução. No caso do consórcio, a gente é o responsável pela execução. Mas nessa parte do reservatório, a nossa obrigação de execução é levar essa rede até lá e fazer a participação financeira nessas melhorias, na perfuração desse poço.

SR. THIAGO CAZÚ: Obrigado.

SRA. NATÁLIA FREITAS: Imagina. Mais alguém?

SR. ANDRÉ FIORENTINO: Ok. Podemos então dar por encerrado essa apresentação. Como ela explicou, não estamos aprovando a construção e sim, só o desmembramento. E aquela questão das áreas institucionais de poderem ser adquiridas. Ok? Está todo mundo de acordo? Ok. Obrigado, Natália. Pois não.

SR. JOÃO PEDRAZZANI: João Pedrazzani, representando o CRECI. Acho que, quanto a questão do parcelamento do solo, não tem o que dizer. Mas só pedir para a Prefeitura e também para o empreendedor, a hora de preparar o EIV, eu já tenho dito isso em outras reuniões. Eu acho que, como é uma região bastante sensível, e ela hoje já é precária na questão da área de educação e da área de saúde, não é só sinalizar que lá tem uma escola, aqui tem um posto de saúde ali a tantos metros. Eu acho que nós vamos ter que rever essa questão do EIV daquele diâmetro, provavelmente, mas já a gente começar a cuidar na hora da preparação dos EIVs daqui para frente. De todos os empreendimentos, não é só o caso da ADN. Obrigado.

SR. ANDRÉ FIORENTINO: Isso já, de fato, vai ocorrer, João. Porque se modificou inclusive a formatação do CAMP e o CAMP já está com essa vertente, de analisar não só o empreendimento, mas as necessidades de educação e saúde. Já foi modificado bastante isso. Vamos...

SR. LEONARDO LAZARO: Leonardo, Secretário de Gestão da Cidade Infraestrutura. Gostaria só de aproveitar para informar, que conforme o João Pedrazzani apontou, aqui

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUSC

01 de outubro de 2025

no Jardim Embaré, está prevista a construção, logo mais de uma Unidade de Saúde, a USF do Jardim Embaré, é um pouco mais para cima. Então, ontem mesmo a gente esteve aqui fazendo uma reunião com os moradores do Santa Felícia e a gente apresentou para eles. Então, isso já está em elaboração do projeto, a área já está destinada. Então, só para registrar na reunião.

SR. ANDRÉ FIORENTINO: Ok, então vamos para a apresentação dos dois **EIVs**, que são objetos então dessa audiência pública. O primeiro é o **processo 17.043/2024**, MRV Engenharia e Participações, o empreendimento é um Condomínio Residencial Vertical. 704 apartamentos, local: Rua Kenneth Gilbert Herrick, Jockey Clube. Acho que... Quem vai apresentar?

SR. FELIPE HONDA: Boa noite a todos. Meu nome é Felipe, sou engenheiro ambiental responsável pelo desenvolvimento do estudo do EIV do empreendimento da MRV Engenharia. Trata-se de um condomínio vertical familiar. Ele está localizado aqui, naquele bico entre a Rua Ray Wesley Herrick e Rua Kenneth Gilbert Herrick. Bom, estão previstas para empreendimento oito torres, de 11 pavimentos, totalizando 704 unidades habitacionais. O terreno possui 36 mil metros quadrados e a área útil que vai ser destinada para o empreendimento, ela corresponde a 27 mil metros quadrados. Bom, aqui está a área do... Não é área do empreendimento, aqui é o terreno todo, que vai passar pelo parcelamento do solo, doação de áreas públicas para posteriormente ser implantado o empreendimento. Bom, aqui estão as principais vias de acesso. Ele está localizado na Zona três, que é a zona de Ocupação Condicionada, onde o Plano Diretor prevê uma taxa de ocupação de 70%. Permeabilidade mínima de 20% e aproveitamento de 1,4. O empreendimento, ele atende todos os coeficientes, o aproveitamento 1,03. Ocupação de 10% e permeabilidade de 50%. Bom para a Zona três, quais são as diretrizes previstas no Plano Diretor? Condicionar ocupação de acordo com a infraestrutura existente. Adequar e qualificar o sistema de drenagem. Promover melhoria na mobilidade urbana e qualificar a oferta de transporte coletivo. Adequar as transposições da ferrovia e da rodovia Washington Luiz. Consolidar a centralidade dos bairros existentes na região. Promover a centralidade do distrito de Santa Eudóxia, que não se aplica, promover a centralidade de Água Vermelha, manter as áreas verdes significativas e garantir a diversidade de usos e a compatibilização dos mesmos com o uso residencial. Com relação ao parcelamento do solo, está prevista a doação de 7% de área institucional correspondente a 2575 mil metros quadrados, 7% do sistema de lazer, com a mesma área correspondente e patrimonial e FIIs também 7%, nos 2575 mil metros quadrados. Além disso, está previsto na ponta de baixo lá da Latam, uma

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUSC

01 de outubro de 2025

destinação de uma área para um pedaço da área para a área comercial. Aqui está o projeto, o croqui do parcelamento do solo, aqui em azul está a área comercial, institucional, FIIs e sistema de lazer e aqui em amarelo a área destinada à implantação do empreendimento. Bom, aqui está uma imagem aérea. Então essa é a área aqui do lado do empreendimento, parcelamento do solo. E esse é o projeto do empreendimento. Aqui está a via de acesso, de entrada e saída. Então, como eu disse, estão previstas as oito torres. E aqui está o quadro de áreas do empreendimento. Bom, em relação à infraestrutura, vai ser trazido, aqui está a rede a ser implantada, de água fria, abastecimento de água. Então a MRV vai estar fazendo esse prolongamento da rede. Vai construir uma subadutora e o encaminhamento vai ser pela Avenida Brasilino Damha, pela Rua Kenneth Gilbert Herrick até o ponto de entrada do condomínio. Vão ser 1300 metros, aproximadamente, de extensão. Em relação ao sistema de drenagem. Foi solicitado na Câmara Técnica passada que a gente fizesse um detalhamento um pouquinho maior. Então nós trouxemos outros croquis. Então essa vai ser a rede implantada e vai ser construído um dissipador de energia, aqui beirando o Córrego do Monjolinho. Aqui também está previsto no empreendimento, aqui vai ser o tanque de retenção e filtração. Vai ser também sob o sistema viário e aqui está o croqui dele. Ele está previsto para ser implantado na cota mais baixa e vai atender, além das áreas públicas, o empreendimento. Bom, aqui está a rede, que vai ser implantada. Então ela vai ter a saída por aqui pela Gilbert Herrick. E vai ser trazida por essa rua aqui até chegar no córrego aqui. Aqui foi questionado também a respeito dessa bacia existente, mas que visualmente se encontra desativada e necessitando de manutenção, ser refeita, está tudo meio deteriorado lá. É por isso que foi solicitado que fosse feito dessa forma a rede. Bom, em relação ao esgoto também vai ser construído uma rede de 920 metros de extensão e vai ter uma interligação no interceptor existente aqui embaixo. Bom, considerando a estimativa da Fundação Seade, o município de São Carlos tem a previsão de 2,8 habitantes por unidade habitacional. Então, considerando três habitantes por unidade habitacional e a população residente máxima estimada de 2112 habitantes. Bom, em relação às áreas de interesse ambiental. Não existe uma área de interesse ambiental dentro da área do empreendimento. Só sistemas de lazer, app e faixa verdes próximas. Em relação as áreas de interesse social, em especial interesse social, as existentes, se encontram bem distantes e fora da área de influência do empreendimento. Para o EIV foi desenvolvido o diagnóstico de três áreas específicas: a área diretamente afetada, a que corresponde a quadra e área do empreendimento, a área de influência direta, que foi delimitada a partir dos equipamentos públicos de

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUSC

01 de outubro de 2025

saúde, lazer, educação, comércio, serviços, vias de acesso, transporte público. Então, a nossa área de influência direta, ela abrange um raio aproximado de 1,5 quilômetros da margem do empreendimento, não do centro. Bom, aqui está o mapa da área de influência e, além disso, a gente faz também um diagnóstico da área de influência ambiental, que é a nível de bacia. Então, além dos impactos no meio urbano, a gente também avalia os impactos ambientais. Em relação as áreas de influência dentro da área de influência, foram mapeados 11 equipamentos de lazer próximos ao empreendimento, quatro de saúde e seis unidades educacionais, dentre elas municipais, uma estadual e a Universidade Federal. Nós recomendamos no EIV que a capacidade dos equipamentos seja apreciada, sejam analisadas pelas secretarias competentes, que é a Secretaria de Saúde e de Educação. Em relação à segurança pública, o empreendimento vai ser atendido tanto pela Guarda Municipal quanto pela Polícia Militar, Polícia Civil, que já atende todo o território municipal. Em relação a comércio, serviços locais, equipamentos comunitários, a região ali, ela já está bem consolidada e já existem diversos serviços e comércios já existentes na região. Bom, então o empreendimento, ele vai ser atendido pelo sistema de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e sistema de telecomunicações. Foram desenvolvidos e já apreciados e aprovados os planos de resíduos pelo SAAE. E também vai ser atendido pelo sistema de transporte público, que eu vou apresentar logo mais à frente, as linhas que vão estar atendendo o empreendimento. Um dos principais impactos gerados, a gente pode mencionar a impermeabilização do solo, o aumento do escoamento superficial da água ou com eventuais ocorrências de processos erosivos durante a fase de implantação. Remoção da cobertura vegetal, no caso são algumas árvores isoladas, já foi protocolado no Meio Ambiente um laudo para solicitar a devida autorização. O aumento da poluição sonora e do ar. Emissão de material particulado. Geração de tráfego. Emissão de gases de efeito estufa. Aumento pela demanda de água. Coleta de esgoto, transporte público e geração de resíduos. Em relação aos positivos. Os principais positivos, a gente pode citar aqui a geração de empregos, o aumento da arrecadação, valorização imobiliária da região, a ocupação do vazio urbano existente na Zona 3D, a implantação de novas redes de distribuição de água, coleta de esgoto, melhoria no sistema de drenagem e sistema viário. Outros benefícios que foram mencionados é: melhoria da qualidade ambiental e de vida com a arborização, a melhoria geral do ambiente urbano para os novos e antigos moradores, com a futura implantação do sistema de lazer e ocupação das demais áreas públicas que vão estar sendo doadas para o município. E o empreendimento, ele apresenta o adensamento

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUSC

01 de outubro de 2025

populacional planejado, pois atende todos os requisitos legais aplicáveis. As medidas mitigadoras e compensatórias citadas são: conscientização de funcionários, planejamento para mitigação do material particulado, acondicionamento e destinação correta dos resíduos, o projeto de arborização, plantio de gramas dos taludes, interligação da rede coletora de esgoto e de águas pluviais, manutenção de maquinário e monitoramento ambiental da obra. Bom, então, em relação ao estudo desenvolvido, a gente verificou que o empreendimento atende toda a legislação aplicável. O parcelamento do solo também foi feito conforme solicitado pelas secretarias municipais e conforme rege o Plano Diretor e o empreendimento se apresenta viável para implantação. Agora, em relação ao Relatório de Impacto no Trânsito, nós fizemos o levantamento em sete pontos, está dentro da área de influência, analisando o nível de serviço, condições da via, sistema de transporte público. Em relação ao transporte coletivo, nós temos cinco linhas que vão estar atendendo os futuros residentes. Então, o empreendimento, ele está localizado a 300 metros do ponto de ônibus mais próximo. Então, tem que ser avaliado também pela Secretaria de Mobilidade a necessidade de criação do novo ponto de ônibus. Em relação as vias existentes, elas se apresentam em boas condições. Algumas vias necessitam de pequenos reparos. Apresentam pequenas fissuras, até pelo baixo uso daquela via, aqui a Gilbert Herrick e melhoria nas pinturas da pavimentação. Bom, em relação a avaliação do nível de serviço, foram analisados seis pontos, seis rótulas. Foram sete pontos analisados, que foi considerado um sistema só. Bom, aqui estão os vídeos. Então a gente faz toda a gravação do tráfego, dos pontos de interesse. Aqui está aquele acesso para a UFSCar, interligado com a Rua Gilbert Herrick. E, com base nisso, a gente processa esses vídeos feitos por drone num *software* específico e com isso, a gente consegue modelar o cenário futuro. Aqui está a outra rótula em frente a Tecumseh. Bom, em relação ao nível de serviço, a gente aplica o método HCM e DNIT. Então no ponto um, o nível de serviço atual se apresentou como A. Do ponto dois, que era aquele da Gilbert Herrick, também nível de serviço A. O ponto três também, o nível de serviço A. O ponto três, esse é o ponto três. Na verdade, aquele é o ponto três. Ponto quatro também nível de serviço A. Ponto cinco também em frente à Tecumseh. E o ponto seis também o nível de serviço A. Embaixo ali está escrito o nome da via, mas está ruim para enxergar. Bom, então quando a gente aplica toda a modelagem, a partir do momento em que a gente já tem o cenário atual e aplica à modelagem com a projeção de cenário futuro, a gente consegue verificar o número de viagens geradas pelo empreendimento. Então das 704 unidades, no horário de pico, a gente tem uma geração de 282 viagens geradas. Somadas entrada e saída. O cenário

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUSC

01 de outubro de 2025

futuro, o nível de serviço da rótula A, que é aquela entre a Rua Kennedy e a Wesley Herrick, também apresentou o nível de serviço A. Ponto dois também nível de serviço A, que é aquela que divide a Tecumseh e o clube de campo. Aqui vai para UFSCar e aqui continua sentido os Damhas. Ponto três também nível de serviço A, ponto quatro também, ponto cinco também nível do serviço A e ponto seis também. Bom, então em relação ao RIT, as medidas mitigadoras que a gente propôs foram as seguintes: Implantação adequada da sinalização viária dentro do empreendimento e nas áreas frontais em relação aos passeios públicos. Assegurar acessibilidade e segurança de pedestre. Sistema Viário, pavimentos se apresentam em boas condições, na maior parte, com alguns desgastes pontuais, que foram apresentados no RIT. Além disso, sugere-se conexão eficiente das vias internas ao sistema viário. Em relação ao transporte público, a gente vê a necessidade de estruturação, a implantação de um novo ponto mais próximo ao empreendimento para que o traslado não seja tão distante para os futuros residentes. Bom, é isso. Agradeço a atenção.

SR. DIEGO MARTINS: Boa noite. Tudo bem, pessoal? Professor Diego, representante da Universidade Federal de São Carlos. Eu queria que esclarecesse, primeiramente, a questão do estacionamento, se você podia esclarecer. Tem um déficit aqui no relatório e também em relação ao seu LOS, seu *Level Of Service*. O ponto seis é uma passagem singela e eu queria saber se aquele LOS é nível A mesmo, mesmo depois do empreendimento aplicado.

SR. FELIPE HONDA: Sim. Nível A.

SR. DIEGO MARTINS: É, eu acho que era bom rever, porque nós sabemos que ali é bem difícil, aquela passagem singela, e ela não se apresenta nesse nível, ainda mais...

SR. FELIPE HONDA: A gente fez no horário do pico. É tudo feito no horário de pico.

SR. DIEGO MARTINS: Em um horário pico só, das 17 às 19 e 15 minutos.

SR. FELIPE HONDA: Isso.

SR. DIEGO MARTINS: Tem que ter mais dentro do dia, tá? Inclusive, logo cedo também é o horário, que o pessoal está tendo sentido bairro centro. Então eu acho que tem que ser mais aprofundado para que a gente tenha dados, digamos, mais representativos. E outra preocupação minha. Nós temos duas passagens em desnível da SP-310. Essa singela que tem uma dificuldade é uma guerra para passar lá. E ela se apresenta como nível A antes e depois. É uma preocupação. E a outra, em desnível é a do Jockey Clube, que também que ali vai. Com certeza esse nível de serviço não vai se manter A. Então eu acho que tem que ser revisto esse *Level Of Service*. E também rever não só a sinalização e o pavimento, mas a entrada e saída do bairro que a gente sabe que, quando

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUSC

01 de outubro de 2025

teve as obras dos outros lotes, Villeneuve, Village Damha, a gente viu que tem uma dificuldade para entrar e sair do bairro. Então, acredito que a mobilidade de entrada, principalmente, vai ser bastante dificultosa. Então eu gostaria que você esclarecesse esses índices nesses pontos e também a questão do estacionamento, e mais uma coisa, em relação ao transporte público, a 35 não existe mais, ela foi excluída e a 30 se apresenta duas vezes. Então tem três dados ali que tem que ser retirados. Eu acho que vale a pena rever, porque esses dados realmente quem usa o espaço sabe que não é bem isso. Então só gostaria que você esclarecesse aqui para o pessoal.

SR. FELIPE HONDA: Eu não vou conseguir entrar num detalhamento muito grande do RIT agora a gente trouxe uma síntese desses resultados. O detalhamento ele está no estudo em si, a base de cálculo e tudo mais.

SR. DIEGO MARTINS: Esse é o esclarecimento em relação ao...?

SR. FELIPE HONDA: É, o nível de serviço, a gente faz todo, faz a filmagem e aplica num *software* específico para isso, utiliza a metodologia do DNIT e HCM e depois faz a projeção do cenário futuro. Pela modelagem feita, o nível de serviço apresentado foi o A.

SR. DIEGO MARTINS: Do ponto seis nível A?

SR. FELIPE HONDA: Nível A. Eu posso estar fornecendo os vídeos. A gente tem toda a base gravada. Não foi contado à mão, manual.

SR. DIEGO MARTINS: Você já passou lá no ponto seis? Você passa lá das 7 às 8h, por exemplo?

SR. FELIPE HONDA: Pela manhã você diz?

SR. DIEGO MARTINS: Sim, o horário de pico da manhã.

SR. FELIPE HONDA: Pela manhã, a gente sabe o caos que é a Universidade.

SR. DIEGO MARTINS: Você já gerou um conflito. Você falou em caos e nível A. Eu acho que tem de rever.

SR. FELIPE HONDA: Eu acho que assim, o grande problema que a gente vê, não nesse ponto especificamente, mas da entrada da Avenida São Carlos ali, a gente sabe o trânsito que fica por conta da UFSCar. Então, isso é um problema da cidade, que a gente não conseguiria estar resolvendo tudo, a gente consegue é atender o que a Secretaria de Mobilidade solicita como medida mitigadora. A gente propõe algumas, mas também estamos abertos a receber outras recomendações que devem ser feitas, tanto pelo Conselho, como pela secretaria.

SR. DIEGO MARTINS: Vocês acreditam que a mobilidade vai permanecer nível A com o empreendimento que vocês estão propondo?

SR. FELIPE HONDA: O nível de serviço da via.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUSC

01 de outubro de 2025

SR. DIEGO MARTINS: Sim.

SR. FELIPE HONDA: Nível de serviço da via.

SR. DIEGO MARTINS: Vai manter o LOS? É isso?

SR. FELIPE HONDA: Sim.

SR. DIEGO MARTINS: Esse é seu esclarecimento?

SR. FELIPE HONDA: Sim.

SR. DIEGO MARTINS: Ok. Em relação a estacionamento?

SR. FELIPE HONDA: A gente prevê a implantação de uma vaga por unidade habitacional interna ao empreendimento. É isso.

SR. DIEGO MARTINS: Não é o que está no relatório.

SR. FELIPE HONDA: 80% de vagas.

SR. WILLIAM SILVA: Boa noite, William, da MRV. A gente está mantendo 80% de vaga para veículos carro e estamos tentando colocar mais vagas para motos também. Seguindo a legislação que, a gente pode colocar até meia vaga por unidade, mas a gente optou por colocar 80% de vagas.

SR. LAERT RIGO JUNIOR: Laert Rigo, AEASC. Eu acho que no Plano Diretor a gente vai ter que discutir essa questão de vagas. A gente sempre discute na AEASC e isso sempre me preocupa, porque eu resolvo o meu interno e gero o caos, desculpa até usar o termo que o Felipe falou, para a rua. Então é isso que a gente quer? Não é todo mundo que tem carro, mas tem apartamento que, às vezes, tem dois carros e aí negocia. Então, acho que essa questão dentro da lei, parece, mas eu acho que tem que ser rediscutido isso. A mobilidade não adianta. O senhor Carlos Martins, a gente já discutiu a dez anos atrás sobre isso e vamos continuar todos discutindo. Então é o que tem, cada um é uma vaga. Isso dá para se pensar em como fazer. Se não tem espaço, faz que nem no litoral faz. Não faz nada mais subterrâneo não, porque pode encher. Sobe uma, duas, três. O custo é um custo, mas não criar um passivo para a rua. Já tem um empreendimento da própria empresa, ali próximo ao Planalto Paraíso, na qual eu moro ao lado, e eu vejo que a rua passou a uma largura menor e a quantidade de carros que ficam ao longo ali da Avenida dos Sanhaços. Então, esse é o cuidado. Isso porque eles só estão com duas torres, está chegando mais duas. Então, como é que eu vou levar a minha diretoria para a gente ter uma posição, André e Agnaldo. A travessia também, antes do colega da Federal falar, eu já tinha marcado aquela travessia dali da Bernardino de Campos é um problema. Eu sei que não cabe a vocês só, cabe a Prefeitura resolver junto com a concessionária aquilo ali. Aquilo ali é algo histórico. E também não adianta apresentar que pode, mas o pessoal começa a não passar aí, mas vai lá pela Ribeirão Preto, São

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUSC

01 de outubro de 2025

Carlos, aí chega em cima do viaduto, tudo trava. É só você passar lá das 07h às 08h30 você vê o pessoal vindo para a cidade. Aí a hora que você vai no final do dia e o pessoal que está lá do lado dos Damhas, na Zona Norte, chegando na cidade e o pessoal saindo. Então você só muda o embrulho. Você tirou daqui, colocou lá, então, acho que dar uma pensada. Não sou técnico, mas a travessia ali. E alguma coisa de contrapartida. Não sei, não foi falado. Porque, queiram ou não, vocês estão chegando no bairro Jockey, um bairro que já tem hoje o Dream Santo Antônio, é uma população grande. Então foi falado na saúde, na educação sobre qual contrapartida se já tem em relação ao município. Aproveitando que nós temos aqui o secretário Leonardo, não acho que era importante ver se tem alguma coisa como alguma participação.

SR. WILLIAM SILVA: Só respondendo sobre as vagas. Todas as nossas vagas são vinculadas as unidades no seu registro de incorporação. Então nenhum cliente compra uma vaga, compra um apartamento sem saber o que está comprando sem vaga ou com vaga. E nessa mitigação, a gente pode até pensar em sinalizações externas que barrem o estacionamento ser feito na face inteira do empreendimento, isso a gente não tem como controlar de outra forma além disso. Então, sobre as vagas, eu queria deixar claro isso. Sobre contrapartida, foi optado até pelo CAMP, a gente apresentar primeiro todo o nosso EIV, para depois fazer essa reunião e aí sim, definir qual vai ser as contrapartidas em relação a todas as secretarias. Tirando o SAAE, que o SAAE, a gente já tem as diretrizes, já tem as contrapartidas. As redes são extensas, então isso já está previsto no SAAE. Em relação as secretarias, as contrapartidas vão ser alinhadas junto ao CAMP.

SR. JOÃO PEDRAZZANI: Boa noite. Mais uma vez, João Pedrazzani, representando o CRECI. Eu acho que ficou bem claro aqui aquela questão que eu disse das unidades de saúde, de escola. 700 unidades aqui, a hora que a gente coloca o PSF Guanabara, que é ali no Jockey Clube, ele era para atender o Jockey Clube, depois ele ampliou um pouco mais. Aí veio, antes do Dream de Santo Antônio, onde era a Genarex, foram aprovados vários módulos lá, prédios, depois o Dream Santo Antônio e vai ampliando e não ampliou a unidade de saúde, não ampliou. Quando é época de vacina, que eu frequento lá quando é época de vacina, a fila é enorme. Você fica duas, três para tomar uma vacina. E não é vacina de gripe, é a vacina de idoso. Então aumentou porque não é só aquela área. Quando a gente fala em PSF ou Unidade de Saúde da Família, era para atender 2 mil famílias, os agentes, as equipes são duas 2 mil domicílios por equipe, lá tem duas equipes, não é? Tem duas equipes. Agora só com o Dream, deu mil e agora mais 700. E está previsto também nessa mesma área ampliação. Então é só para dar um exemplo daquilo que nós temos que discutir dentro da Prefeitura a hora que chegar

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUSC

01 de outubro de 2025

nos projetos. Está chegando esse. Eu não sei se é contrapartida, não sei a forma porque vai estrangulando. A hora que você vai para o ensino ali naquela região, dali não tem mais vaga. Não sei se tem alguém da educação aqui. Não tem vaga, não tem. Então já está com dificuldade. Então precisaria, só para dar os dois exemplos da anterior. Eu gostaria que, por favor, não sou da área, não entendo, mas a questão do acesso ao empreendimento, eu gostaria de dar uma olhadinha e detalhar um pouco mais. E quero também, não sou da área, comungar com Laert e com Martins da Federal que as modelagens foram feitas, desculpa, tirando esse estrangulamento ali, que é aquela passagem que era a estrada da Boiadeira, esta estrada Boiadeira chegava no frigorífico onde é o hospital, lá onde é o hospital, o hospital não pode contar com uma unidade de saúde aí, porque ele não é porta aberta, ele é referenciado. Então se você tiver o atendimento da população, não é assim. Ele é referenciado, ele pode atender gente de outros municípios e não atender de São Carlos. Então, não é ponto aberto. Então, ali o hospital você pode retirar. É unidade física existente, mas ele não atende a população. Na modelagem você colocou trevos e rotatórias, portanto, significativa e mais atualizada. Eu quero saber a hora que a gente chega na passarela ali da fábrica de papel, até antes, já no trevo ali da Federal, quero saber para entrar na cidade. Eu sei que não é você que vai resolver isso, mas nós, nós aqui do COMDUSC, nós temos uma responsabilidade. Nós vamos jogar ali mais 700 veículos, se tiver 700 vagas. São 200 e pouco cada viagem, dá quase 300. Vai cada vez estrangulando e vem mais empreendimento para aquele lado ali. Então nós temos que pensar, nós do COMDUSC, temos que pensar no que fazer, como é que vai resolver ali. O problema que você tem na mão é infraestrutura. É, uai. E nós temos que, na medida do possível, ajudar, e aqui cabe à Prefeitura. Como é que nós vamos fazer? Nós vamos aprovando empreendimento, empreendimento e daqui a pouco, a gente consegue mais entrar na cidade. Gostaria de ver a via de acesso, por favor. Eu acho que essa modelagem tem que chegar no trevo de entrada da cidade.

SR. FELIPE HONDA: Essas são as vias de acesso.

SR. JOÃO PEDRAZZANI: A entrada. Como é que vai ser o acesso para o empreendimento?

SR. FELIPE HONDA: Aqui vai ser pela Gilbert Herrick.

SR. JOÃO PEDRAZZANI: Onde é o portal de entrada de cavalo de corrida lá, é isso? Tecumseh está para lá.

SR. FELIPE HONDA: Aqui pela rua Gilbert Herrick. A Tecumseh está aqui para trás. Aqui está a Ray Wesley. As áreas públicas.

SR. JOÃO PEDRAZZANI: Vai ter uma rotatória? Porque ali são via de duas mãos.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUSC

01 de outubro de 2025

SR. FELIPE HONDA: Aqui vai ser a via de acesso, entrada e saída.

SR. JOÃO PEDRAZZANI: Vai ter uma rotatória?

SR. FELIPE HONDA: Não.

SR. JOÃO PEDRAZZANI: Tem via de duas mãos aí. Como que é? Como é que eu faço?

SR. WILLIAM SILVA: Na verdade, ali a gente tem um bolsão de acomodação, a gente recuou um pouco a guarita. Então a gente entra dentro do condomínio. Lá dentro, a gente faz o retorno e sai por outra porta independente na mesma mão, que ela vai sentido a Ray Wesley.

SR. JOÃO PEDRAZZANI: Eu estou chegando pelo Washington Luiz, vou entrar na Ray Wesley. Só que aí eu tenho que virar e ir até lá na rotatória do clube, hoje vou falar ainda do clube Tecumseh, e voltar para fazer a entrada? Não vai ter uma rotatória de acesso ali?

SR. WILLIAM SILVA: Exatamente.

SR. JOÃO PEDRAZZANI: Tem que ir lá na frente, lá onde desce para a federal, ao invés de descer para a Federal, faço a rotatória e volto.

SR. WILLIAM SILVA: Exato. Mantendo essa mão única dele, da rua existente.

SR. JOÃO PEDRAZZANI: Vai acontecer igual acontece na saída lá dos Damhas, que vem aqui pro Village quatro, abrir uma estradinha no meio. Teria que estudar isso, uma rotatória ali na entrada. Eu acho que deveria estudar isso daí, uma forma para facilitar o acesso na entrada. Essa área de recuo para quantos veículos são, vocês sabem?

SR. WILLIAM SILVA: Ela acomoda 3% da capacidade do imóvel.

SR. JOÃO PEDRAZZANI: Obrigado.

SR. JOÃO MULLER: Bom, eu queria... Acho que não é novidade nenhuma esses apontamentos que foi feito até agora aqui. Não foi feito em relação a Embaré, mas também é um problema muito parecido com o do Jockey. Essa é a grande verdade, de acesso. Então assim, o pessoal da Ecovias, que está fazendo a terceira, da Eco Noroeste, que está fazendo a terceira faixa, eles trouxeram a proposta de viário para essa região. A passagem do carro de boi que o João está falando na proposta deles é só saída de bairro, não teria mais entrada do bairro. Isso, para nós, é uma tragédia também, porque já não tem opções a não ser aquela lá próximo do Paulistano. Diante dessa situação, porque o João colocou uma questão muito interessante. Eu tenho problema no carro de boi e tenho problema, quando jogar na 318, vou ter de novo na entrada da cidade de São Carlos, porque aquele dispositivo, que o Léo me ensinou que não é ponte, ele não é ponte, faz parte do dispositivo viário, tem que ser alargado, no mínimo para duas faixas de rolamento para entrada e saída. Fizemos um acordo com a Eco Noroeste de ajustar,

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUSC

01 de outubro de 2025

num primeiro momento, aquela entrada do 318 com duas faixas de rolamento de entrada e uma faixa de saída. Qual que é a tese dos técnicos? A saída com uma própria rotatória do SAMU, ela organiza para sair com uma única faixa de rolamento. E ali nós temos um probleminha. Quem explora a concessão da 318 é a SP Via Paulista e ela para bem perto, a exploração dela para bem próximo da Papelão São Carlos, antes de começar o trevo de entrada e de saída. Então nós tivemos que dialogar não só com o pessoal da Eco Noroeste, mas também com o pessoal da SP Paulista. E aí é o seguinte, a Pacaembu está aprovando o empreendimento ali perto do João e nós assim, não tem como colocar para o empreendedor fazer um novo dispositivo viário em um nesse ponto aí, porque o valor que você coloca ali, por exemplo, aqui na passagem do carro de boi, a gente fala em, mais ou menos, R\$ 10 milhões de reais, R\$ 8 ou 10 milhões. Quando a gente vai lá para a entrada de São Carlos, o Léo mandou fazer o projeto pela empresa que nós temos contratada, mais de R\$ 10 milhões. Não vai fechar a conta do empreendimento de vocês e de ninguém. O que que nós fizemos recentemente, alguns movimentos para tentar mitigar, não só a questão do Embaré, mas também do Jockey, porque nós sabemos que o nosso Plano Diretor joga o crescimento para essas regiões. É claro que vocês vão empreender, vão querer jogar para essas regiões. Nós estivemos na Artesp e tivemos também o Belini, que é o secretário de Investimentos e Parcerias, colocando para eles a necessidade da inclusão nesse momento, das obras da terceira faixa do acesso 240 lá no Embaré, passar com duas faixas de saída de rolamento de entrada e saída, chegou a R\$ 6 milhões, o Leonardo colocou para fazer a ligação do Embaré no Villeneuve, que seria uma outra opção ali pela região do Embaré. E lá no Jockey, nós colocamos a necessidade de fazer nesse momento, e não jogar para o ano que está previsto uma nova, um novo dispositivo viário ali na passagem do carro de boi. E também colocamos para o Benini a necessidade da ampliação do dispositivo viário na 318, que é na entrada e saída de São Carlos. Então assim, nós estamos na expectativa de uma resposta positiva. Eles entenderam. Eles já pediram para a Eco Noroeste por duas oportunidades já, quem está acompanhando isso é o Engenheiro Sebastião, ele não está aqui hoje, ele está de férias, que ele é o nosso diretor de trânsito. Eles pediram assim, assim que nós protocolamos na Artesp, Eco Noroeste se manifeste, por favor, sobre essa questão que a Prefeitura apresentou. O que ela apresentou para eles? Apresentou o Embaré, apresentou o carro de boi, apresentou a entrada da cidade e apresentou um novo dispositivo viário ali no Graal, ali também é um local que vai ser ocupado, onde já está de um lado o Santo Antônio Dream e do outro vai passar também para a mesma, vamos dizer assim, o número de unidades é muito parecido, muito próximo. E aí, os caras

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUSC

01 de outubro de 2025

procuraram a gente lá na secretaria, disseram o seguinte: como é que eu vou defender nesse momento, João, Leonardo, um dispositivo viário aqui que não tem nada ocupado aqui, mas quando a gente pega lá com o Nivaldo, as diretrizes, você tem ali o empreendimento de vocês, da MRV, você tem ali um empreendimento futuro das 900 e poucas casas, você tem uma Zarzur, você tem um pouquinho para frente, mais uma área que está sendo ligada por aquela avenida que vai sair perto do Casale. Então veja. Aí eu falei assim: Nós não temos hoje ocupado, mas podemos demonstrar para vocês que, tanto de um lado e do outro, a gente tem diretrizes para todas essas áreas. Porque do outro lado, João, quem está lá? Lá está a Vita, lá está o pessoal da Corpal, que vai fazendo a curva que vai sair dela ali. Lá está a Corpal, lá está a Vita, lá está o pessoal do Bernasconi, todos com diretrizes Eldorado Dois. Todos com diretrizes já discutindo com a gente internamente. Então a gente começa a ficar desesperado lá enquanto gestor, porque é isso que acabou de falar. A gente vai aprovando, vai aprovando e vai perdendo qualidade de vida das pessoas, principalmente na questão do trânsito. Não é isso? Em relação, só para dizer assim, tem um movimento, que o João Pedrazzani falou uma coisa certa. A Prefeitura tem que tentar isso junto com o Estado, certamente. O empreendedor, para vocês, nós vamos dar alguma outra obrigação, por exemplo, João levantou a questão da rotatória e colocou como sugestão. Vou levar isso para Sebastião, amanhã ou depois, temos que levar e falar: Sebastião, estuda melhor. Você pode não ter dado as diretrizes, mas apareceu no COMDUSC essa demanda. Então ele tem que passar a estudar. Na questão, eu queria passar uma informação importante para todo mundo. Na questão das contrapartidas, nós temos uma novidade. Promotor chamou a nossa secretaria e disse o seguinte: Eu não quero mais decisão monocrática em EVI. Então assim, antes, era o engenheiro que era escalado para analisar os EIVs dos empreendedores. Eu não quero mais monocrático. Quero no colegiado que seja dentro educação, saúde e assistência social. É o mínimo. São três áreas fundamentais para você ter trabalho no serviço público. Mas quando você vai analisar o empreendimento, você fala assim: Como é que eu vou dar uma escola? Falar assim: Eu quero que você faça uma escola aqui. Uma escola hoje custa R\$ 4,8 milhões, e a escola CMEI, que é infantil. Você pega uma escola EMEB, ela está perto de R\$ 9 milhões. Esse é o número que nós trabalhamos lá dentro, estamos atrás aí de viabilizar. O que nós estamos discutindo dentro do CAMP, nós passamos a analisar o EIV dentro do CAMP, porque o CAMP é um colegiado de diversos secretários e, todos esses secretários que estão dentro do CAMP, são aqueles que se manifestam sobre todos os empreendimentos. O SAAE está lá, o Trânsito está lá, o Leonardo está lá, que ele é o presidente do CAMP, porque a

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUSC

01 de outubro de 2025

parte de parcelamento do solo, Meio Ambiente e a gente que incluiu lá dentro, a pedido do Ministério Público, Saúde, Educação e Cidadania. Assim, ao mesmo tempo que eu não posso colocar uma escola para fazer, aqui custa R\$ 4,8 milhões ou uma unidade de saúde, custa R\$ 3 milhões, eu também não posso deixar de pedir nada, porque não é justo com o município porque, no final de contas, ele vai ter que acabar construindo. Estou levando para lá 700 famílias, vocês falaram 2100 mil pessoas. Não sei te falar qual é a demanda de escola nesse momento. O que nós acabamos encontrando de alternativa? Que faz Ribeirão Preto, que faz Campinas, Araraquara está fazendo. É um percentual que a gente vai, estamos discutindo para já acertar o decreto com o prefeito. É o seguinte, quando for residencial, seria 3,5% do CUB. Então vamos supor que esse empreendimento da MRV, ele vai custar R\$ 50 milhões acabado. 3.5%, eu tenho R\$ 1.650 milhões só desse empreendimento. E o João Pedrazzani disse assim: Tem outros para sair. Então nesse outro você coloca, aplica o percentual. Então eu vou somando para que não fique só para um empreendedor, isso vai para o fundo. Não vai ser mais equipamento, vai ser em valores. Ele vai para o fundo, que é o FMH DU, e de lá a gente faz o investimento. Ficou isso para residencial. No caso, por exemplo, do que vai apresentar daqui a pouco são salas comerciais, nós definimos 1%. No caso dela, que apresentou no último COMDUSC, que foi a questão das salas comerciais e da Ergil, é Ergil o outro, André? E a gente ficou assim lá entre nós, todos os secretários: Mas qual que é o impacto que causa essas salas comerciais? Só tem impacto no trânsito acho. E assim, gente, porque a gente também não cria já um percentual para ir nesse fundo, não é para atender só a questão do trânsito, mas atender também demandas de equipamento público. A gente colocou 1%, como exemplo falou assim: André, a Ergil vai investir quanto lá, naquelas 240 salas? Ele pegou o telefone, conversou com o empreendedor e falou: Olha, João, está estimado em R\$ 35 milhões. Conversamos entre nós assim, 1% dá R\$ 350 mil. Ou seja, eu certamente não vou utilizar R\$ 350 mil para adequar o trânsito, mas o remanescente dali eu posso investir em equipamentos públicos em outras regiões que eu preciso. Eu preciso no Embaré, preciso no Jockey, preciso no Dream Santo Antônio. A gente precisa em todas as regiões. E aí ficou assim: Gente, como é que nós vamos fazer quando for loteamento? Olha como é difícil você... Isso é uma discussão de várias reuniões. O CAMP se reúne de 15 em 15 dias e a gente fica pensando a cidade, pensando como conviver com quem tem o capital para arriscar, gerar trabalho, emprego e renda. E, por outro lado, quem tem que demandar serviço público. Pessoal, vamos fazer o seguinte. Como que a gente vai colocar um percentual para quem vai fazer lote se ele não tem nada construído, ele não tem o CUB, que é o

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUSC

01 de outubro de 2025

custo do metro quadrado. O que nós estamos acabando é fechar lá, discutindo entre nós. Não está fechado, até porque nós não levamos para o prefeito ainda. Isso é uma ideia dos secretários que trabalham no dia a dia lá, que a proposta é 2% do investimento, da infraestrutura que ele vai colocar naquele local. Vou dar um exemplo. Vou dar um exemplo. Progresso São Carlos, o empreendimento de lotes lá no Cruzeiro do Sul. Todos que vão fazer um parcelamento de solo, ele tem que apresentar para a Prefeitura qual o investimento que ele vai fazer para urbanizar aquele loteamento, quanto ele vai gastar de asfalto, quanto ele vai gastar com água, quando ele vai gastar com esgoto, quanto ele vai energia elétrica, iluminação, tal. Lá ele vai gastar R\$ 15 milhões. Está bom, ele vai depositar 2% desse valor, que são R\$ 300 mil, que vai nos ajudar a compor com outros empreendimentos, uma escola que vai precisar lá ou um posto de saúde. Então assim, ao mesmo tempo que a gente está aqui nesse colegiado, eu não faço nem parte dele, sou palpiteiro nesse momento, mas no dia a dia, eu estou lá com eles. Assim, no mesmo tempo que a gente está aqui, a gente também está lá, trabalhando no dia a dia para encontrar alternativas para compor. Nós pesquisamos e vimos que em Ribeirão Preto é 3%, Campinas é 4% e conversamos com o pessoal da MRV, que veio de Ribeirão Preto, conversar com o pessoal de Ribeirão. Conversamos com o pessoal da ADN. Já conversei duas ou três vezes com a Natália. O Leonardo também conversou. Nós estamos conversando o seguinte. Olha, nem tanto ao céu, nem tanto a terra. Ribeirão Preto 3, Campinas, 4. Nós vamos ficar no 3,5. A gente foi usando parâmetros, não é da cabeça, não sai da cabeça de quem está ali conversando. Vamos ver como está sendo aplicada em outras cidades para a gente tentar encontrar o caminho? Então eu queria só contribuir porque é o seguinte, nós estamos desesperados para ter a aprovação e aceite do Estado, para incluir essas obras, para mitigar esses problemas de trânsito que nós estamos tendo nessas duas regiões e também estamos lá, na iminência de terminar, lá com o Leonardo, essa questão da contrapartida. Quando você fez a apresentação, Honda, você falou assim: Aqui sobre escola, eu encontrei isso, encontrei aquilo, encontrei aquilo lá. E você falou assim: Nós acertamos com a Prefeitura que depois as áreas que aplicam o serviço público de saúde, educação, eles vão dizer qual a contrapartida. Certamente você já falou isso sabendo que tem esse estudo que nós estamos fazendo internamente. Então foi assim que eu entendi. Mas por outro lado, o João Pedrazzani abordou uma coisa interessante.

SR. FELIPE HONDA: É isso, Muller. Essa é a recomendação que seja, porque é muito complicado o empreendedor ter que entrar em contato com uma secretaria específica,

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUSC

01 de outubro de 2025

fora do processo administrativo, para pedir um parecer, por exemplo, da Secretaria de Educação, para dizer...

SR. JOÃO MULLER: Você tem razão.

SR. FELIPE HONDA: A gente entende o quê? Esse trâmite, ele tem que acontecer internamente no processo de aprovação dentro da Prefeitura. Então assim, a recomendação que seja feito, isso a gente faz no estudo. Agora, o encaminhamento, ele tem que ser feito internamente.

SR. JOÃO MULLER: Você tem razão. Vou dar um exemplo. Sentou com a gente essa semana o pessoal da Bandeirantes. Todo mundo sabe que a Bandeirantes está com preferência para fazer lá na Fazenda Tangará habitação social. Eles vão fazer em quatro etapas, uma de 1200 e pouco, André, 300 e pouco. Nós sentamos na mesa com seis técnicos lá da Bandeirantes. Aí o senhor, deve ser de fora, começou: Olha, mas nós apontamos, olha aqui a mancha de atendimento da escola, está aqui a escola, a mancha, aqui está a saúde. Falei assim: Posso falar uma coisa para o senhor? Eu sei que está o prédio da saúde aqui. Sei que está o da escola aqui sim, mas o senhor sabe se essa escola já está dando conta nessa região da demanda? Então, isso nós temos que discutir. Aí foi onde eu dei a novidade para eles. Falei: Tem uma novidade no meio do caminho. Vocês vão fazer um parque. Vocês vão dar, João, primeiro que vai acontecer é maravilhoso, 139 lotes F.I.S. urbanizados vão dar disso aí, R\$ 15 milhões, que a gente esperava do F.I.S. na verdade. Quando a gente criou o F.I.S. lá atrás, a expectativa era essa, na verdade, pegar já urbanizado, porque o município não tem condições de urbanizar. Essa é a grande verdade entre nós aqui. Então assim, por mais que a gente aponte, tem essa escola aqui, tem esse posto de saúde, tem o CRAS, tal, tal. A gente fala assim: Tem que ter análise se esses equipamentos dão conta desse empreendimento. Então, eu acho que nós estamos no caminho certo. A gente está começando a encontrar uma saída, porque assim, nem tanto ao céu, nem tanto à terra. Nós tivemos empreendimento no Embaré o seguinte: Como é que você me faz um EIV e não fala que tem uma demanda de um posto de saúde aqui ou de uma escola? Fica ruim para quem faz o EIV, fica ruim para a Prefeitura que aceita. Esse é o pior. Então assim, nós estamos caminhando para encontrar um meio termo que seja bom e justo para a cidade, bom e justo para o empreendedor. Então só colocar que João Pedrazzani colocou, o professor colocou lá. Assim, a gente está o dia a dia quebrando a cabeça para encontrar alternativas.

SR. ANDRÉ FIORENTINO: Bom, podemos então fechar a questão o seguinte. Vai haver aqui por parte do COMDUSC, uma recomendação derivada da reunião pública para

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUSC

01 de outubro de 2025

reestudar essa questão da rotatória no espaço. Essa questão acho que foi colocado. O João já colocou também, o João Muller colocou todas as providências que estão, de alguma forma que estão sendo conduzidas, independente do empreendimento. O município está fazendo isso, seja agora também pegando. Então acho que podemos, que saia daqui com essa recomendação de fazer um novo contato da MRV com a Secretaria de Trânsito para rever essa questão... Encaminhamento. Isso. É um encaminhamento depois para secretaria, para ver se tem. Ok? Você também colocou aquela questão.

SR. ANDRÉ FIORENTINO: Ok, você representa...

SR. FELIPE HONDA: Assim, a gente fez no estudo, desenvolveu no final da tarde. Então, a recomendação é que seja feito em outros horários, que vocês vão especificar na recomendação e a gente pode desenvolver, para todos os pontos desenvolvidos. Então a gente tem tudo gravado, então não tem o que... Agora, se a questão é o horário, a gente pode estar acrescentando isso.

SR. DIEGO MARTINS: Eu acho que a questão da técnica está com vocês. Eu acho, sugiro uma sugestão mesmo, que vocês revejam, refaçam e reapresenta. Essa é a minha sugestão que eu coloco, para deixar isso mais claro. E aí a técnica é com vocês, o trabalho é de vocês.

SR. LAERT RIGO JUNIOR: Laert, Associação. Porque isso, por exemplo, se der um B num horário, isso é um reforço que não é obrigação de vocês. Vocês estão chegando, estão fazendo o básico. Mas sim, a Prefeitura tem um dado técnico para desenvolver projetos não no achismo. A gente sabe que lá é isso, isso, isso. Não, está comprovado agora, porque a Prefeitura raramente ela não vai fazer um trabalho desse ali. Cabe a vocês apresentarem a Secretaria de Trânsito, que vai olhar e falar: Opa, de fato, nós estamos enrolados aqui e ela vai ter que correr atrás de soluções. É isso. Usar a técnica de vocês para auxiliar o município.

SR. ANDRÉ FIORENTINO: Então na continuidade de análises, eles apresentam esse estudo especificamente lá para a Secretaria de Trânsito. Ok?

SR. FELIPE HONDA: Tudo vai ser feito então para resposta para Secretaria de Trânsito, vai ser feito no processo. É isso.

SR. ANDRÉ FIORENTINO: A Secretaria atesta, vamos dizer assim, esse recebimento e esse entendimento que vocês estão apresentando, ok? Podemos então dar por apresentado esse programa, quanto ao EIV e ao COMDUSC. Vamos para o próximo **processo 781/2025**. Obrigado.

SRA. ISABELA FORNACIARI: Boa noite. Eu sou a arquiteta Isabela. Eu vou apresentar agora o Estudo de Impacto de Vizinhança do Lote 6 do Parque dos Lilases. Parque dos

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUSC

01 de outubro de 2025

Lilases é esse empreendimento ao lado do Sesc. Ele está passando pelo processo de aprovação do loteamento desde 2017. Então a gente enfrentou a parte de aprovação do loteamento durante a pandemia. Hoje ele já está aprovado, então já está loteado com essas infraestruturas. A infraestrutura interna, a rotatória ali da Avenida Paulista e essa Marginal ao lado da Maffei, que é a marginal de acesso ao empreendimento. Como o João falou aqui agora há pouco, a gente já participou da audiência pública do Lote 4, que é na frente desse lote aqui, que é onde vai ser construído o edifício corporativo, com salas comerciais, digamos assim, salas para escritórios, consultórios. Então, esse que é o primeiro projeto do loteamento, já está em fase final de aprovação e hoje a gente vai falar do Lote 6, que é esse lote que está destacado ali na imagem, que é onde vai ser implantado um edifício residencial. Então essa é a situação do Parque dos Lilases. Ele é um vazio urbano muito antigo aqui na cidade. Ele tem algumas particularidades, como a ferrovia que corta, praticamente margeia ele. E o Córrego do Gregório com a marginal da Comendador Alfredo Maffei. É uma área já consolidada do município. Ele tem ali no entorno, hoje em dia, equipamentos de saúde e educação. Mas como a gente vem discutindo aqui, e foi até boa essa fala do João, quando a gente fez o levantamento, a gente tem um posto de saúde ali muito próximo, a 700 metros. É um posto de saúde da família, ele tem a capacidade para atender mil famílias, que está na sua capacidade quase exata e a gente vai colocar mais população ali, tanto desse lado como do outro, que a gente sabe que a Bianco também está fazendo incorporação do outro lado. Então, no momento, a educação e a saúde, está sendo atendida. Mas no decorrer de todo esse adensamento, a gente vai cair nessa questão que a gente estava conversando agora. Então a gente tem, nesse momento, a existência de equipamentos de saúde e educação e temos empreendimentos de mesmo porte, qualificação ali em todo o entorno. A descrição do entorno é essa. Então na maioria, predominância do uso do solo residencial. A gente tem mais vazios urbanos ali nessa região. O que está causando, e como o Lilases sempre causou insegurança para quem passava ali, quando ali era só um pasto, agora já com a infraestrutura, isso já melhorou. Então a ideia ali é cumprir a função social, de dar uma qualificação para essa área nobre, praticamente no centro do município. A gente está usando o Plano Diretor de 2016, Zona de Ocupação é a Dois, Ocupação Induzida. Então, ali o primeiro item da Zona Dois é promover a ocupação dos vazios urbanos existentes. Então aproveitando a infraestrutura e a função social da cidade. Essa é a intenção de toda essa urbanização nesse loteamento. Promover melhoria da mobilidade, qualificar e utilizar a infraestrutura existente também são itens desse Zoneamento Dois. Bom, agora falando do empreendimento em si. Ele vai ser um

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUSC

01 de outubro de 2025

empreendimento multifamiliar com uma torre com 158 unidades, sendo 78 apartamentos com dois dormitórios e 80 apartamentos com três dormitórios, seis unidades com quintal do térreo, piscina, área de lazer, as vagas de estacionamento serão feitas no sobre solos, área verde, reservatório superior, reservatório de retenção, como Artigo 85 do Código de Obras, e 19 pavimentos. Aqui o quadro de implantação do empreendimento. Então seguindo todos os coeficientes exigidos nas nossas diretrizes. Então área de projeção, área permeável, então estamos todo dentro do exigido. Aqui um corte de como será essa torre. Ainda a gente não tem nenhuma imagem, só estamos em projetos. Então, seria 19 pavimentos e de médio a alto padrão esses apartamentos. No nosso diagnóstico urbano, então a gente está ali naquele centroide, na área totalmente urbanizada, com esse raio todo de influência. Dentro disso, a gente tem os acessos ao empreendimento. Então esses novos acessos que foram criados, que essa marginal paralela à comendador Alfredo Maffei, essa rua que agora já tem nome, que é Nelson Marciano, que com ela foi possível a abertura de mais duas vias e deu continuidade à rotatória da Avenida Paulista, ligando a 13 de maio, o Lote 6 é esse aí indicado. Então a gente já passou pelo processo de aprovação do 4, que é na frente desse, todos dentro dessa rotatória. Para que a gente tenha o centro, para cá, a gente tenha o shopping Iguatemi. Aqui sobre transporte e tráfego, a gente tem todas essas vias, a remodelação da Avenida Paulista, a nova Marginal, toda as benfeitorias que foram feitas quando do loteamento, essa Nelson Marciano, que com ela foi possível a abertura de outras duas vias e a remodelação da Avenida Paulista. Então a iluminação já está pronta. Sobre o loteamento, a gente já está com a liberação do Ambiental, todas as compensações feitas. Aí a gente chega na geração de viagens. O estimado pelo ITE, o Instituto de Tecnologia e Estudos sobre Tráfego, Engenharia de Tráfego, a gente tem um fator de pico da tarde de 067 viagens, utilizando 158 unidades, dariam 106 viagens, aproximadamente. Número de pessoas: 632. Utilizando os dados do ITE, seriam 253 viagens. Isso tudo é uma estimativa, porque a gente está utilizando esse número de pessoas também estimado entre 3,4 pessoas. Aqui em São Carlos, a gente não tem uma diretriz de quanto usar de número de pessoas para loteamento, empreendimentos de médio, alto padrão. Então a gente usa esse número de 3,4, que é o que a gente vem verificando, que é o que realmente está acontecendo quando esses empreendimentos estão realmente todos sendo utilizados. Na área, a gente mapeou três linhas de ônibus, essas linhas que atendem o Sesc, então vai atender o empreendimento nesse momento. São as três linhas, passam pelo centro e uma liga até o shopping e a outra liga para a área norte da cidade. São linhas regulares, operam durante todo o dia, todos os dias da semana. Aqui

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUSC

01 de outubro de 2025

é mapeado os equipamentos públicos de saúde e educação. Então como eu disse, como a gente está próxima à área central, a oferta de educação, principalmente de escolas privadas, é bem grande, que são todas essas linhas azuis. A gente tem escolas, ali está errado, o verde são escolas públicas, número bom também, mas em sua maioria são escolas estaduais. Municipais, a gente tem uma muito próxima, mas é uma CMEI, que é bem próximo ao empreendimento. E aí EMEB a gente não tem nenhuma próxima ao empreendimento. Equipamentos de saúde, a gente tem também, como eu disse, o posto de Saúde da Família, que está ali próximo, depois alguns bem espalhados ali pelo município. E ali a gente vê essa carência mesmo de equipamentos de saúde no município como um todo. Como eu disse, para cálculo da estimativa da população. Na diretriz do SAAE, a gente recebeu para quatro habitantes por residência. E aí, verificando outros estudos e empreendimentos de mesmo porte, a gente estabeleceu um adensamento de 3,4 habitantes por unidades, chegando então em 638. As diretrizes de água e esgoto foram realizadas agora quando do parcelamento. Então foi essa interligação da rede existente de água, que é a rede existente ali na 13 de maio. Execução da adutora para ligação dos lotes. Pagamento de contrapartida financeira para o SAAE que o loteamento fez esse pagamento e o reforço da rede de esgoto, também na margem esquerda do córrego do Gregório. Essas obras já são realizadas. Agora a gente vai fazer só as obras exigidas para o lote, que são dos reservatórios. A drenagem, ali também se encontra uma lagoa de retenção no ponto mais baixo do loteamento. E o que foi exigido para o empreendimento nesse caso, que é o prédio habitacional, é apenas o poço de infiltração num volume de 13.500 litros. Bom, então para a implantação desse edifício multifamiliar, a gente tem um projeto urbanisticamente compatível com a realidade da região, que a gente está vendo o mesmo porte de empreendimento. A gente está num local com uma infraestrutura consolidada, condições adequadas para absorver esses fluxos gerados pelo empreendimento, uma vez que todos vão ter vagas de garagem. Projeto integralmente, seguindo as orientações do Plano Diretor de 2016. Melhor segurança para região, porque a gente vai estar urbanizando e qualificando aquela região que era um vazio urbano e maximização dos benefícios sociais e econômicos para o município. Então, com relação ao empreendimento vertical multifamiliar, essas são as considerações.

SR. LAERT RIGO JUNIOR: Boa noite. Parabéns pela apresentação. Esse Lilases foi uma grande história. Nós acompanhamos todo o processo, a Associação dos Engenheiros. Teve um momento até que algumas coisas inverdades foram colocadas, um relatório na qual o Sesc ao lado apresenta-se inundado. E aí a AEASC

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUSC

01 de outubro de 2025

que tomou uma posição muito clara, que isso daí não tinha nada a ver com o empreendimento, mas sim, que provavelmente faltava rede pluvial dentro do Sesc. Então julgaram que tinha uma mancha de inundação que chegava perto até aquele ponto. Então foi assim, algo assim que a gente falou: Pessoal, vamos ganhar, mas vamos ganhar de um jeito técnico. E a pior inundação que São Carlos já teve, eu posso dizer que eu estava por aqui, foi quando houve, mas não chegou no Sesc. Quando a passagem do trem, caiu lá e tampou a passagem e a água subiu. A nossa preocupação sempre foi isso, está em registro de ata do COMDEMA, em relação àquela única passagem de via. Como é que está andando isso? Acho que a AEASC colocou isso, é uma questão do trânsito. Abrimos a Avenida Paulista. Não resolve porque ninguém... A entrada e saída de vocês está por baixo. Não tem nada lá. Então como é que está andando a melhoria daquele retorno?

SRA. ISABELA FORNACIARI: Essa praça central, digamos assim?

SR. LAERT RIGO JUNIOR: Não, aquela avenida. Você desce aí, você tem qual o nome? Aí tem uma passagem um pouco mais para frente, aqui perto. Eu acho que aí é que atravessa o Rio, que hoje é uma passagem de mão simples, dois carros. Até vocês colocam no relatório, ela está mais à frente.

SRA. ISABELA FORNACIARI: Essa aqui?

SR. LAERT RIGO JUNIOR: É mais à frente.

SRA. ISABELA FORNACIARI: A ponte da Salesianos do Brasil.

SR. LAERT RIGO JUNIOR: Sim, exatamente.

SRA. ISABELA FORNACIARI: Foi resolvido porque a Secretaria de Trânsito, com a construtora, estabeleceu uma contrapartida para uma nova ponte aqui. Então vai ser aberto uma ponte aqui, no final dessa Nelson Marciano, que vai fazer um binário com a Salesianos do Brasil.

SR. LAERT RIGO JUNIOR: Ótimo.

SRA. ISABELA FORNACIARI: Então eles já estão em participação de contrapartida para execução dessa ponte. Então, se eu não me engano, a secretaria participa com o projeto e a construtora com as obras. Só isso vai depender no processo de aprovação dos lotes mesmo.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Agnaldo. O projeto já tem e a verba para a execução vai vir da contrapartida de todos.

SRA. ISABELA FORNACIARI: Exatamente.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Então vai se somando para chegar no valor. Já tem o orçamento, já sabe quanto vai custar. E a ideia é a somatória de tudo para poder fazer,

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUSC

01 de outubro de 2025

inclusive, quando começar a ocupação. Porque hoje ainda não tem necessidade, porque não tem ocupação nenhuma ainda. Exatamente isso.

SRA. ISABELA FORNACIARI: Exato. São 14 lotes. A gente está em aprovação de dois. E tem o terceiro já com um pré-projeto para entrar. Então, conforme for ocupando esses lotes, a realização da ponte vai ser feita aqui no final da Nelson Marciano para fazer um binário com a Salesianos do Brasil.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Mais alguém?

SR. ANDRÉ FIORENTINO: Bom, obrigado pela presença de todos. Podemos considerar também como apresentado e recebendo um parecer favorável para a continuidade da aprovação. Obrigado a todos.

Eu Carla Fabiana Vieira Gouvêa Silva, Assistente Administrativa da SMGCI, matrícula n°24.774, lavrei a presente ata.