

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

04 de fevereiro de 2026

ATA - Transcrição

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

Ao quarto dia do mês de fevereiro, de dois mil e vinte e seis, a partir das dezoito horas, reuniram-se para a reunião Extraordinária 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: Boa noite a todos, daremos início à apresentação do COMDUSC. Não havendo desejo de nenhum conselheiro, em trazer informes ao Conselho, vamos então para a ordem do dia. Começamos com a aprovação das atas do último dia 26/11/2025, 11/12/2025 e também 14/01/2026. Essas três atas já foram encaminhadas. Alguém tem algum pedido a acrescentar na ata ou alterar? Também não. Então podemos dar elas como aprovadas. Então já vamos passar para a análise do processo. Então estes são dois processos em que nós não estamos avaliando os projetos das edificações. O que nós estamos aqui avaliando é a destinação dessas áreas públicas para a construção de residências, de apartamento. Então eu peço para o Klaus fazer a apresentação. Na verdade, reitero, não estamos aqui aprovando o empreendimento. O empreendimento será objeto em outras reuniões, em outras audiências, que serão quando eles estiverem em fase de aprovações, é só desafetação das áreas.

SR. KLAUS SCHNEIDER: Boa noite, André, presente, boa noite a todos os conselheiros. Eu sou Klaus, sou engenheiro da Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária. Assim como o André acabou de explicar para a gente, essas áreas aqui, elas estão sendo destinadas à construção de moradias sociais. Essa moradia no programa que a gente inscreveu as áreas, que é o programa da Caixa, Minha Casa, Minha Vida e FAR, Fundo de Arrendamento Residencial, onde as pessoas vão pagar uma mensalidade muito baixa, irrisória para a moradia que está sendo adquirida. A contrapartida do município para poder se inscrever nisso é a doação da área para o programa. Então a área entra como contrapartida. Só isso. O município faz isso e a gente consegue contemplar as famílias que estão no cadastro que a gente já tem feito. Então, tem todo um trabalho social por trás. Essas duas áreas, Fernando, por favor, você pode colocar o mapa de localização aí, por favor. Tem uma área que é lá no Residencial Miguel Abdelnur. Nós inscrevemos essa área como Nova Esperança, Residencial Nova Esperança e a área do Rancho Alegre. A área do Rancho Alegre, nós temos lá 50 mil

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

04 de fevereiro de 2026

metros quadrados e é uma área que tinha um antigo incinerador de lixo hospitalar. Então teve estudo ambiental, teve uma série de parâmetros que a gente precisou analisar ali na área. Só que para este projeto a gente tirou essa área. Então está fora dessa questão. Já conversamos, já apresentamos no COMDEMA, já foi aprovado pelo COMDEMA também. Tem um estudo muito bem feito da região, mas ela está fora. Então não tem problema nenhum de passivo ambiental dessa área. Está tranquilo. No momento, a gente não tem o projeto da edificação nessa área. Quem vai fazer o projeto é a empresa que ganhar a licitação. Então, o projeto vai passar à apreciação dos conselhos também. A gente está pedindo a anuência de que essa área vai ser destinada para o uso de habitação social. O Rancho Alegre que é essa daqui, tem ali em cima do Rancho Alegre, o Moradas, o Terra Nova, ele está naquela região ali, certo? Então o terreno, esse vermelho e azul, juntando o vermelho e azul, ele é o terreno de 50 mil metros quadrados. A gente está destinando essa área azul, que dá uns 14 mil metros, aproximadamente. Então a gente precisa, pelo rito legal da anuência do Conselho, para destinar a área para habitação de interesse social e para gente poder executar esse desmembramento, que já está sendo feito no cartório, está sendo feito pela Secretaria de Gestão da cidade e a doação para o programa do FAR. Então é isso que a gente veio pleitear hoje com os senhores para, posteriormente, apresentar o projeto e tudo mais. Muito bem. Todas essas duas áreas que eu vou mostrar próximo também, essas áreas já tem um estudo prévio do entorno, porque elas realmente comportam um empreendimento desse porte. Então elas têm escolas, elas têm UBS, elas têm a parte do comércio. Elas são servidas por transporte público, mesmo porque a Caixa é extremamente rigorosa com isso e a gente precisou fazer todo esse estudo para conseguir entrar no programa. As duas áreas estão aprovadas no programa, que já é um negócio difícil. A nossa pressa para proceder com tudo isso é porque o programa, ele tem um investimento finito. Conforme as cidades vão aprovando, conseguindo colocar as áreas para a Caixa fazer esse programa, vai terminando o investimento. Então a gente não pode ficar fora disso. Cada área dessa daí, essa é a área do Abdelnur I, cada área dessa daí, até 200 moradias a gente consegue colocar. Então, são 400 moradias para a gente contemplar a nossa cidade, está bom? Então essa é a área do Miguel Abdelnur, ela fica ali embaixo. A gente também precisa proceder o desmembramento. O desmembramento já é essa área vermelha, em cima tem uma caixa d'água do SAAE, uma casinha ali que a gente precisa tirar da matrícula para fazer a doação. Só esse aqui é o detalhe dessa área. E também ela é servida por toda a rede de infraestrutura que é

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

04 de fevereiro de 2026

necessário em volta. Então é basicamente isso. Tem alguma dúvida? Alguém tem alguma questão que gostaria de esclarecer? Então pode proceder, André.

SR. ANDRÉ FIORENTINO: Bom, ok. Então essa reunião, como eu disse, vai ser bem sintética e que também não avaliaremos o projeto acerca das 200 casas em cada área, sendo somente essa relação da área para destinação ao FAR. Nós então finalizamos com Laert.

SR. LAERT RIGO JUNIOR: Boa noite. Meu nome é Laert Rigo, Associação dos Engenheiros e Arquitetos e Agrônomos. Na votação, eu vou me abster, representando a AEASC, o titular não veio. Eu sou um dos coautores do trabalho ambiental que demonstra que o incinerador não afeta em nada, em termos de água subterrânea, a água superficial e a poluição atmosférica esses 14 mil metros. Foi feita a avaliação preliminar e investigação confirmatória da área de 14 mil metros. Então, não acho justo a gente votar para não ter confusão na frente.

SR. THIAGO CAZU: Boa noite, Thiago Cazu, pela Associação de Moradores. Como todos os outros projetos que já foram passados para aprovação nesse mesmo sistema e, inclusive, em relação ao programa da Caixa, é sempre falado que tem a infraestrutura para atendimento. Aí a minha pergunta é: foi levado em consideração somente a existência da infraestrutura ou levou-se em consideração e tem documentação comprovando a possibilidade de atendimento desses 400, dos moradores dessas 400 moradias para a infraestrutura já existente? Deixando claro, como aconteceu no passado, existe escola perto de um empreendimento no estudo que estava sendo realizado, mas a escola já tinha uma lista de espera de 100 alunos. Então o questionamento é esse. A infraestrutura suporta a população que vai chegar ou o estudo só foi feito porque existe a estrutura lá? Obrigado.

SR. KLAUS SCHNEIDER: Sim, a gente levou em consideração, sabendo que vai aumentar a população. Mas é interessante lembrar também que não vai aumentar a população, a gente vai realocar a população, certo? Não são 400 novas que vão surgir, elas vão sair de algum ponto da cidade. Então, isso é um negócio interessante. Porque em termos de recursos, por exemplo, da educação, a gente consegue pedir para fazer a realocação de professores e tudo mais. A escola, ela é possível construção de novas salas, então ela consegue atender assim, facilmente a essa realocação. O pessoal do SAAE falou que lá na região, como é previsto o crescimento para lá, tem um excedente de água muito grande na rede, nas caixas d'água. Então, em termos de impacto, à primeira vista não tem problema nenhum, tá? Só que, quando for feita realmente a implantação e o projeto, será feito um estudo e apresentado o EIV e aí a gente vai

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

04 de fevereiro de 2026

equalizar isso aí direitinho para ver se precisa de alguma ação, de algum investimento no entorno também. Não é 400, são 200 famílias.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Pessoal, só para ilustrar, aí na frente está sendo, vai ser inaugurada uma CEMEI agora. Então aí tem uma CEMEI nova e lá no Ipanema tem uma escola estadual que está em fase final de licitação também para a execução. Então, tudo isso já foi considerado.

SR. ANDRÉ FIORENTINO: Só uma informação, que agora nós estamos tendo uma reunião, um grupo chamado CAMP, que envolve todas as secretarias, por exemplo, sociais, educação, saúde. Porque, para cada empreendimento a ser implantado, essa manifestação é estudada especificamente por todas essas secretarias para dizer: Olha, a disponibilidade é tanto, a falta é tanto. Então isso também acontecerá com esse empreendimento, independente dessa primeira liberação que já está ocorrendo. Mas na aprovação do empreendimento, com a quantidade efetiva das casas, haverá essa análise antes até de passar a análise do EIV nos conselhos. Ok, mais alguém? Não? A destinação das áreas recebe o parecer favorável do COMDUSC? Sim, ok. Podemos então dar por finalizada a nossa reunião. Agradeço a presença de todos. De fato, nós sentimos a necessidade urgente por conta do que o Klaus já explicou aqui, essa pressa em função de encaminhar à Caixa Econômica Federal. Muito obrigado.

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