

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

04 de março de 2026

---

### 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 quarto dia do mês de março, 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 - COMDUSC, e realização da **AUDIÊNCIA PÚBLICA**, 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, meu nome é André, e daremos início à apresentação referente ao COMDUSC e à Audiência Pública que contempla dois projetos: o **Processo nº 35.702/2023** – Port de Soller Empreendimentos Imobiliários e o **Processo nº 18.246/2022** – Portal dos Tangarás Empreendimentos. Para a apresentação do primeiro projeto, Port de Soller, está presente a equipe responsável pela elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). Ressaltamos que este é justamente o objetivo da audiência pública: apresentar à população as informações relativas ao empreendimento, garantindo transparência e participação. Lembramos também que, ao final, teremos a reunião do COMDUSC, cuja pauta será basicamente a apresentação de ata, não havendo outros assuntos previstos. A empresa responsável pelo estudo é a Monte Urbano, e o Felipe fará a apresentação neste momento. Fique à vontade para iniciar, Felipe.

**SR. FELIPE HONDA:** Boa noite a todos. Meu nome é Felipe, eu sou engenheiro ambiental da Monte Urbano, responsável técnico pela elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança do **Processo nº 35.702/2023** - Port de Soller, da Vila Urbe. Estou com a Isa aqui, a Isa também faz parte da equipe, engenheira ambiental. Ela vai dar sequência na apresentação na primeira parte da apresentação no EIV e depois eu sigo com a parte do RIT, o Relatório de Impacto no Trânsito.

**SRA. ISABELLE FORNACIARI:** Boa noite. Eu sou a Isabelle. Sou engenheira ambiental também, faço parte da equipe técnica. Vou apresentar então hoje o Estudo de Impacto de Vizinhança do Port de Soller, desenvolvido para a Vila Urbe. Bom, então uma breve apresentação, o Relatório de Impacto de Vizinhança, ele foi construído para um

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

04 de março de 2026

---

condomínio residencial vertical muito familiar na cidade de São Carlos e ele integra todo o processo de licenciamento urbano. O objetivo do relatório, então, é atender a legislação vigente. A Lei Federal 10.257/2001, o Estatuto da Cidade, e as Leis Municipais 18.053/2016 e a 21808/2023 sobre a elaboração do RIT e o Plano Diretor. Então a identificação do empreendimento. O responsável técnico é o Felipe. O empreendimento, ele possui 256 unidades habitacionais e ele está construído na zona dois, que é a zona de ocupação induzida, com a área total de 9.441,8 metros quadrados. Descrição geral da propriedade. Ele está na matrícula 183.392 e o acesso principal do empreendimento será pela Rua Amélia Migliatto, situado em um empreendimento na região leste, no bairro Parque dos Pinheiros. Então, as principais vias, a de acesso é a Amélia Migliatto, também Rodovia Washington Luiz é importante e a Marino da Costa Terra. Sobre a população máxima estimada. Os dados estimados, eles são com base no Seade. Então para 2025, a população estimada pelo Seade era de 2,69 e arredonda para cima para três habitantes por residência, então estimando uma população residente de 770 pessoas. Com relação então ao zoneamento, ele está de acordo com o Plano Diretor de São Carlos e ele está na zona dois, que é a zona de ocupação induzida, conforme mostra a imagem do estudo. A zona dois então, as principais diretrizes são: promover a ocupação dos vazios urbanos existentes, aproveitando a infraestrutura local e promovendo a função social da cidade e da propriedade. Promover o maior aproveitamento da terra urbana. O aumento da densidade construtiva e populacional. Também promover a melhoria da mobilidade urbana. Qualificar e utilizar a infraestrutura já existente. Consolidar os bairros existentes na região, manter as áreas verdes significativas e garantir a diversidade de usos e compatibilização dos mesmos com o uso residencial. Com relação às áreas de especial interesse ambiental. O mapa a seguir, ele mostra. Então a gente tem os sistemas de lazer público delimitados ao entorno e a área de interesse ambiental, ela está localizada no Córrego do Sorregotti. As áreas de especial interesse social então. Na figura indica-se uma área de interesse social do tipo um. Essa área, ela é destinada para implantação de habitação social. No entanto, o empreendimento, ele não está inserido nesse perímetro. Porém, ele encontra-se em uma região que tem ocorrência de áreas destinadas à política habitacional municipal e ali a área é o Jardim São Rafael. Com relação às áreas do empreendimento. Ele conta com duas torres com 16 pavimentos cada, sendo o térreo mais 15, 256 unidades habitacionais. Continuando então, os índices urbanísticos, de acordo com o Artigo 21 para a zona dois. A gente tem o coeficiente de ocupação em 70%, coeficiente de permeabilidade 15 e o CAB de dois. Nas áreas do empreendimento, então, é o CO é de

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

04 de março de 2026

---

11,87, CA é de 1,41 e CP 27,40, atendendo então à legislação vigente. Aqui é uma foto do projeto de implantação do empreendimento e delimitação e diagnóstico das áreas de influência. Como definição geral, a área de influência, ela vai corresponder ao espaço que ele é passível de sofrer algum tipo de alteração com a implantação ou a construção ou a operação durante o empreendimento. Então a área diretamente afetada é, de fato, o próprio empreendimento onde será instalado e a área de influência direta são áreas que abrangem o entorno do empreendimento, compartilhando dessa infraestrutura urbana, transporte público, equipamentos de lazer, educação e saúde e a delimitação dessa área de influência direta é de 2km. Aqui, como mostra a figura, o raio. A área de influência direta, ela vai apresentar alguns equipamentos públicos, então de esporte e lazer, ao todo, são oito equipamentos, saúde, a gente apresenta seis equipamentos e educação são 12 unidades educacionais.

**SR. FELIPE HONDA:** Bom, pessoal, em relação aos equipamentos de saúde, educação, assistência social, para atender até uma solicitação de outros processos da Prefeitura, a gente abriu um processo tanto na assistência social como na Secretaria de Educação e na Secretaria de Saúde, pedindo para que eles fornecessem as informações relativas aos equipamentos existentes, para que a gente tenha um panorama da disponibilidade e da estrutura desses equipamentos, para ver se aqueles que estão mais próximos ao empreendimento vão conseguir atender a população. E justamente para auxiliar na aprovação, no investimento nesses equipamentos existentes ou em novos equipamentos. Então, se alguém quiser até anotar o número dos processos, esses são os processos que foram abertos. A gente ainda não teve um retorno em relação aos protocolos feitos, estamos aguardando o retorno. Mas para ter um aprofundamento maior a respeito da capacidade de atendimento desses equipamentos, a gente seguiu dessa forma.

**SRA. ISABELLE FORNACIARI:** Continuando então. Na questão de segurança pública e proteção, os imóveis privados, indústrias e comércios, eles contam com um sistema individual, mas o município de São Carlos, ele atende toda essa demanda através de unidades públicas. Aqui uma imagem que mostra que a região é desenvolvida, contando com comércios e serviços locais e também equipamentos comunitários. Com relação ao sistema de infraestrutura, o abastecimento de água e o esgotamento sanitário vai ser realizado pelo SAAE. A energia elétrica é um serviço fornecido pela CPFL, Telecomunicações existem diversas empresas no município que prestam esse serviço. Os resíduos sólidos domiciliares são feitos pela São Carlos Ambiental. Os resíduos da construção civil são realizados pela Dutra Entulhos e o transporte pela Alfa

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

04 de março de 2026

---

Terraplanagem. Os recicláveis, o empreendedor e a futura associação, eles vão firmar uma parceria com alguma empresa privada para essa coleta e o transporte público é prestado pela Sou São Carlos. Com relação à drenagem, o empreendimento está na sub-bacia do Córrego do Sorregotti, que é um afluente direto do Gregório e a topografia do terreno, ela é plana do nível do sistema viário. Então, esgotamento superficial, ele vai ser amortecido através de um poço de infiltração, que vai ser implantado em área interna do empreendimento, com 27,40% de áreas permeáveis, as quais elas também vão contribuir para a permeabilidade do solo. E aqui na imagem ao lado, é o detalhe do projeto de reservatório de águas pluviais do empreendimento. Com relação aos impactos gerados pelo empreendimento. A implantação vai ser na zona dois e os impactos, eles foram analisados tanto na fase de implantação quanto na fase de operação. Os impactos negativos, eles são temporários ou eles são mitigados. Então, eles incluem, principalmente, a degradação do meio físico, impermeabilização, erosão, remoção de indivíduos arbóreos isolados, poluição sonora e do ar por conta do material particulado e a pressão sobre os serviços públicos que já foram abertos os processos e os impactos positivos gerados pelo empreendimento, eles vão ser permanentes. Então, na sua maioria, eles são socioeconômicos e de infraestrutura. Então ele vai melhorar a economia dessa região, seja pela geração de empregos, pela arrecadação de impostos e pela valorização imobiliária da região. Desenvolvimento também da infraestrutura urbana já existente, com implantação de novas redes de distribuição de água, coleta de esgoto, drenagem pluvial e o sistema viário. Melhoria da qualidade ambiental e de vida. Então vai ter benefícios diretos devido a arborização, que contribui para a melhora do ar, controle de escoamento e erosão. Então, algumas medidas mitigadoras para esse projeto é a conscientização dos funcionários e o planejamento para mitigação do material particulado. O acondicionamento, destinação dos resíduos sólidos, o projeto de arborização do empreendimento e dos passeios públicos, a interligação da rede de coleta de esgoto e abastecimento de água, o projeto e a implantação da rede de drenagem e o monitoramento ambiental da obra. Então, como consideração final do estudo, a gente conclui que o empreendimento, ele é viável para a implantação, que ele está de acordo com as legislações, com o Plano Diretor e não vai causar alterações significativas no quadro de vida da população ou do meio ambiente. Um pouco da equipe técnica e é isso. Agradecemos pela atenção.

**SR. FELIPE HONDA:** Bom, pessoal. Passamos um panorama geral do estudo desenvolvido. Ficamos à disposição, caso alguém tenha alguma dúvida e queira perguntar.

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

04 de março de 2026

---

**SR. JOÃO PEDRAZZANI:** Boa noite a todos. Cumprimentar aí pela apresentação, bastante rápida, objetiva e de fácil entendimento. Parabéns aí para você que apresentou a maior parte. Eu estou com duas dúvidas. Uma é sobre as secretarias que não responderam ainda a demanda que vocês fizeram. Isso não tem a ver com a empresa, mas tem a ver com a administração, que é uma coisa que nós estamos aqui sempre nas audiências públicas, pedindo para que isso seja agilizado e que não traga consequência para a população que for adquirir o empreendimento, mas não é responsabilidade, não é culpa de vocês o fato de não ter trazido esses dados. Eu espero que a administração providencie isso para colocar no processo e se tiver alguma coisa que não permita negativa sobre escola e sobre a educação. As demandas educação, saúde e do CRAS. Não teve nenhuma das três secretarias responderam? Aqui na Vila Neri ali, ali o posto de saúde, para dar um exemplo para você, eu não preciso falar. Ele tem uma demanda reprimida muito alta e o posto é pequeno. Eu sei de toda a metodologia que está sendo utilizada atualmente, mas as secretarias tem que responder isso para ficar no processo. A população, quem vem participar de uma audiência pública tem que ser informada.

**SR. AGNALDO SPAZIANI JR.:** João, quer que eu respondo esse primeiro?

**SR. JOÃO PEDRAZZANI:** Deixa-me só fazer o segundo, senão vou ficar com o microfone na mão e não quero. E o segundo é sobre a destinação da água pluvial. Ali ele vai cair no córrego. Esse córrego vai atingir o Gregório. Tem um tanque ali, não tem? Vai fazer um dissipador, alguma coisa? Como é que vai ficar absorvido ali dentro só?

**SR. AGNALDO SPAZIANI JR.:** Quer que eu fale a primeira? Bom, a primeira é o seguinte, esse processo já passou pela CAMP, estava presente as três secretarias, a Educação, Saúde, a de Cidadania e Assistência Social e foi definido então uma contrapartida de 3,5% do CUB da construção para como contrapartida para mitigação dos três. Então, no caso da saúde, vai sair ali a UPA da zona leste, que vai ser exatamente ali do lado, vai estar 500 metros do empreendimento. Então a UPA da zona leste vai estar atendendo e então foi definido esse valor de 3,5% do valor do CUB para pagar como contrapartida.

(pronunciamento fora do microfone)

**SR. AGNALDO SPAZIANI JR.:** Agora eu não lembro, Paulo. Não lembro mais. Deve ser alguma coisa em torno de R\$ 400 mil.

**SR. FELIPE HONDA:** Só respondendo à questão da drenagem depois do tanque de infiltração, a água vai ser direcionado o excedente, se houver, ele vai ser direcionado para a rede pública de drenagem. E aí o projeto também já se encontra aprovado pelo SAAE.

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

04 de março de 2026

---

**SR. PAULO TAUYR:** Só para saber se vocês estão propondo alguma coisa complementar ao poço. Pelo que entendi, é um poço, é construído, não é? Vocês estão propondo algum tipo de infraestrutura verde também de absorção, tipo jardim de chuva ali para pegar parte desse excedente ou não, se só a estrutura de contenção mesmo?

**SR. FELIPE HONDA:** Esse empreendimento não tem SBN implantado, mas tem áreas verdes internas, áreas permeáveis acima do que o Plano Diretor estabelece como mínimo e o empreendimento inteiro vai ser arborizado, tanto internamente quanto os passeios públicos.

**SR. PAULO TAUYR:** Sim. Não é porque um complemento interessante, já que tem bastante área permeável, seria uma parte desse excedente da água que foi coletada pela detenção, ser distribuída para alguns elementos de infiltração também que são positivos.

**SR. FELIPE HONDA:** O tanque que está sendo implantado ele já é infiltração. Ele não é aquele só de detenção, já é um dispositivo de infiltração.

**SR. AGNALDO SPAZIANI JR.:** Mais alguém? pode dar andamento?

**SR. FELIPE HONDA:** Bom, vamos para a próxima então, **Processo nº 18.246/2022** - Portal dos Tangarás. Bom, vamos lá. Agora a gente vai falar sobre o outro Estudo de Impacto de Vizinhança, que foi feito para o Loteamento Portal dos Tangarás. O empreendimento está localizado na bacia do Córrego da Água Fria e o estudo também, ele foi desenvolvido para atender as exigências para o licenciamento ambiental do empreendimento junto ao município, em atendimento ao Estatuto da Cidade, o Plano Diretor e a Lei do EIV, além das demais legislações e resoluções vigentes. Bom, a área do empreendimento, ela possui 87 mil metros quadrados, está localizado na zona 6C, regulação e ocupação controlada de menor densidade. O lote mínimo, já me perguntaram em outras apresentações, já vim bonitinho. 200 metros quadrados é o lote mínimo. Alguns serão destinados para o FIIs. Serão entregues com a construção já feita, em parceria com a PROHAB. Ao todo, serão 1067 lotes residenciais, 258 lotes mistos e um lote misto comercial. Bom, aqui está a localização, aqui a gente tem a Cidade Aracy. Aqui a gente tem a rodovia que é a Luiz Augusto de Oliveira e aqui está o lote do empreendimento, do Loteamento Portal dos Tangarás. Bom, as vias principais de acesso é a rodovia SP-215, onde vai ser feito um dispositivo. Eu vou explicar mais à frente. A Rua José Nunes de Andrade, José Zanetti e Avenida Giacomo Nucci, que dão acesso pela rodovia SPA-149. Bom, aqui eu trouxe duas estimativas. A super estimativa, que é aquela que o SAAE pede para considerar quando a gente faz os projetos de infra, que aí vão muito além do que o Seade, o dobro do que o Seade estabelece como número de

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

04 de março de 2026

---

habitantes por unidade habitacional. Então, considerando cinco habitantes por residência, a gente chega em 6630 residentes. Então é o dobro do que seria a realidade. A gente também fez a estimativa com base nos dados reais, que são mensurados pelo Seade. E aí para 2025, considerando o número de domicílios, população residente, a gente chega em 2,69 habitantes por domicílio. Para fins de estudo, a gente considerou três habitantes, chegando a 3978 pessoas, residentes, que a gente pensa num horizonte de 20 anos, até a ocupação total do empreendimento. Bom, como eu disse, ele está localizado, a área está localizada na zona 6C e são diretrizes para a zona 6C: controlar a ocupação do solo nessa zona como medida necessária à gestão do território, a qualidade de vida, a conservação do meio ambiente. Proteger e recuperar as áreas ambientalmente frágeis. Por que é importante falar sempre das diretrizes? Porque mais à frente, a gente vai mostrar que o projeto e tudo que está sendo oferecido contempla o atendimento de todas as diretrizes que o Plano Diretor estabelece. Proteger e recuperar a APP e instruir junto ao Córrego da Água Quente, do Gregório, Água Fria e faixas verdes complementares 30 metros além da APP. Promover projeto de recuperação ambiental em área que se localiza o antigo aterro sanitário. Também essa daqui não se aplica. Prever e implantar diretrizes de infraestrutura viária e mobilidade urbana. Prever e implantar diretrizes de infraestrutura para a correta captação de água e destinação do esgoto. Prever estruturas de drenagem capazes de suportar precipitações com período de retorno de 100 anos. Bom, em relação às áreas de interesse ambiental. Dentro da gleba, a gente tem a área de interesse ambiental, que é a nascente do Córrego da Água Fria. Então, além da APP, está sendo concebido um projeto mais 30 metros de faixa verde complementar, além de um macro projeto de soluções baseadas na natureza que esse aí vai ser o exemplo para São Carlos. A Riciane, da equipe da Guajava que desenvolveu esse projeto e, ao término da minha apresentação, ela vai fazer a apresentação de tudo aquilo que contempla, justamente para a gente conseguir resolver as questões relativas ao sistema de drenagem e mitigar futuros impactos, possíveis impactos que possam ocorrer após a implantação do empreendimento. Bom, em relação às áreas de interesse social no entorno do empreendimento, por mais que a gente não vá classificá-lo como empreendimento de interesse social, ele vai atender a mesma faixa de população, com muitos benefícios que eu vou mostrar mais à frente. Bom, aqui está área do empreendimento, então aqui estão todas as áreas de interesse social que a gente mapeou nas proximidades que estão inseridas na área de influência direta. Bom, aqui está o quadro de áreas do empreendimento. Então, como eu disse, vão ser 1067 lotes residenciais autônomos, 258 de lotes de uso misto porque serão necessários no futuro

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

04 de março de 2026

---

que venham a ter serviços, padarias e comércios para atender os futuros residentes do loteamento, um lote misto comercial que a gente ainda não tem a definição certa que vai ser feito nesse local. Além disso, a gente vai ter as doações de áreas públicas, que eu também vou apresentar isso logo na sequência. Então, a área urbana urbanizável, a gente tem um aproveitamento de 49% da gleba para os lotes. Então aqui estão as áreas privativas. Então a gente chega em 289 mil metros quadrados dos 589, que é da área loteável. Então quer dizer, a gente tem 687 de área total. Aí a gente, da área total, a gente tira a área urbanizável, ou seja, retira a parte de APP, de reserva legal, questão das áreas verdes, então sobra 589. Então, disso tudo aqui, dos 687 mil metros quadrados, o empreendedor, ele está aproveitando 289. Então aqui a gente fala de 49% da área urbanizável, mas da gleba que está tendo o parcelamento do solo, a porcentagem, ela é ainda menor.

(pronunciamento fora do microfone)

**SR. FELIPE HONDA:** Oi? 49,17 da área total é 42. É isso aí. Bom, aqui está o projeto do empreendimento. Essa imagem aqui, que ela está mais macro, eu coloquei justamente para conseguir mostrar onde estão as localizações das faixas verde complementar, das áreas verdes. Aqui a gente tem uma represa. Aqui nessa parte vai ser feito um parque com sistemas de lazer para atender os futuros residentes do empreendimento. Esses lotes que estão em marrom são os lotes de uso misto. Os roxinhos, eles são lotes destinados ao FIIs, que vão ser urbanizados, vão ser entregues com edificação. Aí a gente tem, aqui contempla a parte de sistema de lazer, a faixa verde complementar e mais essa área. E aí a gente tem área institucional. Essa área vai ser doada para ampliação do sistema viário para ser feito futuramente um dispositivo de acesso. E a área institucional e a área comercial é essa daqui que a gente ainda não tem uma definição certa para essa área. Bom, aqui é uma área justamente para dar um foco maior na distribuição dos lotes destinados a Fração de Interesse Social. Então o empreendedor, ele optou por não destinar uma área separada para o FIIs, mas ele deixar integrado ao restante, aos demais lotes do empreendimento, justamente para trazer mais benefícios e uma distribuição melhor dentro do loteamento. A área amarela, ela não contempla o parcelamento do solo, ela é uma área remanescente. Ela não é objeto do parcelamento do solo. Bom, em relação à área institucional. Foi negociado com a Prefeitura uma redução dos 7% para os 3,5 da área parcelável. Eu acho que ainda se encontra em análise e negociação. Por quê? Porque vai haver uma contrapartida para a implantação de um parque público para atender os futuros residentes, que assim, ela vai trazer um diferencial enorme para a população dessa região, que hoje carece desse

## **Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC**

**04 de março de 2026**

---

tipo de equipamento. Eu vou mostrar depois o preliminar do parque também para que todos tenham conhecimento. Esse empreendimento para mim, eu que faço diversos estudos e tudo mais, a gente percebe o interesse dos empreendedores em trazer inovação e um diferencial para o município para estar atendendo a população de média a baixa renda, entendeu? Com tudo isso que está sendo proposto para esse empreendimento, inclusive um baita projeto com soluções baseadas na natureza, realmente é um diferencial para o município de São Carlos. Bom, esse é um preliminar, um projeto conceitual do parque que está sendo concebido juntamente com a equipe da Prefeitura e tudo mais e aí possa ser que ele ainda vá, possa acontecer ainda mais algumas adequações por solicitação dos órgãos públicos, mas aqui ele vai ser concebido aqui nessa área, que é a área de sistema de lazer, junto com a faixa verde complementar. Então ele contempla nessa versão preliminar, quadra de tênis, vôlei, aquelas quadras pequenas de basquete, campo de futebol, playground, espaço para atividade ao ar livre, módulo de convívio e contemplação, com área de convívio, mini quadra infantil, módulo com quiosque, café, alimentação, estacionamento. Então assim, é muito bacana esse projeto e ele vai ficar ainda melhor com as adequações que estão sendo feitas e com a implantação das soluções baseadas na natureza e com o futuro projeto de arborização e paisagismo que está sendo desenvolvido para essa região. Bom, aqui são algumas referências que foram extraídas do projeto preliminar do Parque, com os caminhos, a integração com o lago, Pet Place, Beach Tennis com vôlei, academia ao ar livre, espaço de convívio, estacionamento, playground, é só um conceitual que está sendo utilizado para estar desenvolvendo esse projeto. Bom, em relação a faixa verde complementar, eu já mencionei que ela está sendo integrada ao sistema de lazer, vai estar recebendo parte das soluções baseadas na natureza, paisagismo, arborização e aqui, mas pode ser feito isso? Pode. O Artigo 137 do Plano Diretor, ele permite que seja utilizado dessa forma. Bom, em relação a área patrimonial. Também está sendo feito uma redução do 7 para os 4%, atendendo também o Artigo 228 e o Artigo 22 da Lei 19.283 de 2019, que vão ser entregues 118 lotes urbanizados de 200 metros quadrados. Não são lotes pequenos de 160, são lotes de 200 metros quadrados. Bom, em relação à delimitação das áreas de influência e de análise, a gente separou três áreas específicas. Então é a área direta diretamente afetada, que corresponde a gleba onde está sendo implantado, que vai ser implantado o empreendimento, a área de influência direta que assim, teoricamente, a gente chama de área de influência urbana, ela é delimitada a partir da localização dos equipamentos públicos de educação, saúde, lazer, comércio, serviços, vias de acesso, transporte público, que vão estar atendendo os futuros residentes do empreendimento.

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

04 de março de 2026

---

Então, para isso, a gente delimitou um raio de 3 quilômetros. E, além dessas áreas, aqui está o raio da área, mas aí a gente considera nessa análise as áreas urbanas. Por quê? Porque as áreas que não são urbanizadas, elas entram na outra área de influência e aí a gente chama de área de influência ambiental. A área de influência ambiental, ela foi delimitada à nível de bacia hidrográfica. Então o estudo foi desenvolvido dentro da micro bacia do Córrego da Água Fria. Então a gente fez uma análise das sondagens que foram desenvolvidas, que foram mais de 20 pontos, análise da geologia, da pedologia e 'episometria', geomorfologia, uso e ocupação do solo. Além disso, a gente fez caracterização de toda a vegetação minuciosamente. Identificação de todas as nascentes, olhos d'água internos da propriedade, identificou processos erosivos e, a partir de disso tudo, a gente desenvolveu um estudo de fragilidade ambiental a nível de bacia para entender qual é a dinâmica ambiental da região onde ela está inserida e a influência que a propriedade vai trazer para as áreas a jusante. Bom, aqui é um vídeo da propriedade. Então aqui está a represa da área macro que vocês já viram. O empreendimento, ele vai ser implantado na... Foi muito rápido. Como é que a gente volta? Bom, por que eu coloquei essa imagem do fogo? Algumas regiões, principalmente algumas áreas naquela região, a gente percebe que é muito acometida por incêndio, principalmente no ano passado, o ano retrasado, a gente viu que o incêndio, ele judiou muito, não só da cidade de São Carlos, como do Estado de São Paulo e outros estados. Então, o processo, todo o projeto, ele está sendo concebido com tanta responsabilidade que o empreendedor tem tomado ações não só na área do futuro empreendimento como no restante no entorno, trazendo o que a manutenção de aceiros, tendo todo o cuidado e controle das áreas de preservação existentes, análise da qualidade da água da represa da bacia de retenção existente no CEAT do Parque Novo Mundo que vão fazer parte, vão integrar o projeto de drenagem do futuro empreendimento. Então, a responsabilidade em relação a tudo isso que está sendo desenvolvido está sendo muito grande, muito grande, bem diferente de muitos outros empreendimentos. Eu acho que ainda mais pela região em que se localiza e por estar inserido na bacia do Córrego da Água Fria. Eu vou voltar de novo a imagem só para mostrar onde que é o... Eu que não consigo parar aqui. Mas é essa área que é do empreendimento, para cá, aqui a gente tem o Aracy, aqui a SP-215. Bom, então como eu já disse, foi feita a caracterização da vegetação para a área diretamente afetada. A avaliação da gleba em relação aos aspectos geológicos e pedológicos, ocorrência de processo erosivo. Mapeamento de todas as nascentes e afloramentos. Avaliação da qualidade da água. Seleção da melhor alternativa para subsidiar a elaboração do projeto de drenagem. E aí, a partir de toda essa análise, a

## **Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC**

**04 de março de 2026**

---

gente teve argumentos para mostrar para o empreendedor que a melhor alternativa era implantar, integrado ao empreendimento, soluções baseadas na natureza. Ao término da minha apresentação, a Riciane, da Guajava, quem desenvolveu o projeto das soluções baseadas na natureza, vai estar apresentando sucintamente o projeto. É um projeto muito inovador. Bom, como eu disse, foi desenvolvido estudo de fragilidade ambiental e esse é o mapa de fragilidade ambiental a nível de bacia, com análise de todos esses aspectos que eu falei. Então, a área da gleba, ela possui um relevo suavemente ondulado, solos profundos, bem drenados, formações geológicas relativamente estáveis, com exceção de alguns pontos que são comeditos pela carência de sistema de drenagem urbano das áreas do entorno, que acabam afetando a propriedade. Em resumo, a propriedade, ela apresenta condições moderadas de estabilidade ambiental, em que se torna ocupação passível, desde que sejam tomadas medidas de controle de drenagem, conservação do solo, manutenção de áreas permeáveis e preservação da vegetação existente, visando a mitigação de processos erosivos e a redução de impactos. “Ah, Felipe, mas vai ser feita a supressão de vegetação?” Não, na propriedade, aqui existem pouquíssimas árvores isoladas, bem isoladas mesmo, que vão ser objeto de corte, de licenciamento para corte e o único ponto que a gente vai ter de supressão vai ser para interligação da rede de drenagem até o reservatório, que aí não tem o que, a gente não conseguiria, não teria uma outra solução. Mas antes de ser direcionado para lá, ela vai passar por um sistema de SBN que estão integradas ao projeto do empreendimento. Bom, em relação à segurança pública, o que a gente pode dizer é o quê? No município existem delegacias de Polícia Civil, Militar e a Guarda Municipal, que atende todo o território municipal. Bom, em relação à área de influência direta, foram mapeados 15 equipamentos de lazer, sete equipamentos de saúde e 19 equipamentos de educação. E aí a gente também está aguardando a manifestação das secretarias em relação à capacidade de atendimento de cada um desses estabelecimentos institucionais, para poder estar complementando o estudo e passando um panorama mais seguro e mais claro para subsidiar o processo de licenciamento municipal do empreendimento. Bom, como a gente já mostrou na outra apresentação, esses são os processos que foram abertos solicitando essas informações, estamos aguardando a manifestação. Bom, em relação a comércio, serviços locais e equipamentos, a região do Aracy, a região norte do futuro empreendimento, já existem diversos estabelecimentos comerciais e serviços e, além disso, o projeto do empreendimento também contempla os lotes de uso misto, que é justamente para atrair novos estabelecimentos para atender os futuros residentes do loteamento. Com relação

## **Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC**

**04 de março de 2026**

---

ao sistema de drenagem, como eu já disse, está sendo implantado, está sendo proposto um projeto com soluções baseadas na natureza, desenvolvido pela Guajava Arquitetura e Paisagismo. Esse é um preliminar que depois ela vai aprofundar. Fica muito difícil de ver. Então esse projeto, ele está contemplando desde o wetlands para fazer um tratamento prévio das águas residuais das bacias de tensão do CEAT, principalmente do CEAT. Além disso, em todo o projeto, ele tem diversos dispositivos que estão distribuídos antes de chegar no lançamento a represa existente. Bom, o projeto, ele conta com cinco bacias de retenção vegetadas, terraços de chuva, wetlands, biovaletas, entre outros que a Riciane vai estar apresentando para vocês. Bom, em relação aos sistemas de infraestrutura, o empreendedor ele está entrando com contrapartida junto ao SAAE para melhoria dos sistemas, tanto de abastecimento de água como esgotamento sanitário existente. Em relação a energia elétrica, o serviço está sendo realizado pela CPFL, vai ser apresentado um projeto para o empreendimento, mas o empreendimento, ele possui a viabilidade para estar atendendo os futuros residentes. Em relação ao sistema de telecomunicação, São Carlos possui muitas empresas que já prestam serviço no município. Bom, em relação aos resíduos sólidos domiciliares, quem atende o município de São Carlos é a São Carlos Ambiental, que vai atender os futuros residentes. Em relação ao serviço de construção civil, a gente apresenta algumas empresas que prestam esse serviço no município de São Carlos e atendendo até a Lei de Liberdade Econômica, a gente deixa em aberto para que o empreendedor selecione aquela que oferecer melhores benefícios, com custo menor ou mais competitivo, para estar atendendo o empreendimento na fase de implantação. Em relação aos recicláveis, o empreendedor vai firmar uma parceria com uma associação para poder estar atendendo os serviços de coleta de reciclagem, até que seja feita uma redistribuição da cooperativa existente que atende hoje o município. Em relação ao sistema de transporte público, o mesmo é prestado pela Sou São Carlos. Bom, em relação aos impactos. De impactos, ele traz tanto que são os impactos padrões aí de loteamento. Mas, além das medidas mitigadoras propostas relativas a esse estudo, o empreendedor ainda está entrando com outras adicionais para trazer um ganho ambiental para a região, mostrando uma preocupação com o projeto, com tudo aquilo que está sendo desenvolvido. Então, assim, a gente fala dos impactos negativos, que são temporários ou mitigados, impermeabilização do solo aumenta o escoamento superficial da água, ocorrência de processos erosivos, remoção de vegetação, aumento da poluição sonora e do ar com a emissão de materiais particulados, que isso é principalmente no período de obra, com a geração de tráfego intenso, emissão de gases. E a pressão sobre os serviços

## **Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC**

**04 de março de 2026**

---

públicos, aumento da demanda por água, coleta de esgoto, transporte público, além da geração de resíduos e uma pressão em cima dos equipamentos existentes no entorno. Bom, em relação aos impactos positivos, eles também são diversos e eles superam muito os negativos que foram apresentados. Então, além da geração de emprego, aumento da arrecadação e valorização imobiliária, a gente tem um investimento muito grande em projetos de infraestrutura, um projeto de drenagem com SBN, que vai ser um projeto modelo para o município, que hoje a gente não tem isso aqui, que é uma preocupação muito grande em relação a resolver, não deixar que aconteça o que a gente vê acontecendo no centro da cidade de São Carlos, com enchentes e todo o estrago que isso faz. Com a implantação do parque, arborização, vocês viram que hoje é uma área, que o foco dela assim, ela nem tem tanto foco, não é, Gustavo? Ela é mais voltada, a gente pode dizer que é uma área agrícola, com algumas árvores isoladas. E, com a implantação do empreendimento, a gente vai ter uma implantação não só do parque arborizado, com paisagismo, para trazer benefícios não só para a população futura, mas para a população do entorno. Além disso, a gente vai ter arborização inteira do loteamento, que isso aí contribui tanto para o conforto térmico e para a qualidade ambiental, tanto do município quanto da população. E aí a gente pode ver que esse adensamento que está sendo proposto. Porque assim, quando a gente fala em Estudo de Impacto, de Vizinhança, o principal impacto está relacionado ao adensamento populacional. E quando ele é feito de forma planejada, pensando em todos esses aspectos, a gente tem a redução do impacto. Isso traz mais benefício, tanto ambiental para o município como social, para a população, para a futura população e para a população residente no entorno, que ela é carente de muito daquilo que está sendo oferecido nesse projeto. Bom, então as medidas mitigadoras compensatórias que a gente propôs no EIV, a conscientização na fase de obra, fazer a conscientização de funcionários e o planejamento para mitigação dos materiais particulados, principalmente com umectação de vias em período de seca, traz, levanta muita poeira. O acondicionamento e destinação correta dos resíduos sólidos domiciliares como aqueles de construção civil. A demarcação e cercamento das áreas verdes, incluindo APP, vegetação das áreas verdes e sistema de lazer, arborização dos passeios públicos, do loteamento, plantio de gramas nos taludes para evitar a ocorrência de processos erosivos. Interligação da rede de esgoto, abastecimento de água com melhoria nos sistemas existentes. Projeto de drenagem de águas pluviais, que é totalmente, que é o diferencial desse empreendimento, que é um projeto de drenagem sustentável. Realizar manutenção de maquinário e realizar o monitoramento ambiental da obra. Bom, além

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

04 de março de 2026

---

dessas, a gente tem as contrapartidas adicionais. Esse conjunto de medidas de contrapartidas, elas foram estruturadas em três eixos principais, que é a infraestrutura verde e lazer qualificado, habitação de interesse social e inclusão urbana, mobilidade e segurança. Bom, então, como eu já disse, vai haver a implantação de um parque público municipal, não só a doação da área do sistema de lazer, mas há a implantação desse parque. Então por isso que a gente justifica a redução da doação de área institucional embasada no Artigo 134 do Plano Diretor. Esse parque, ele vai ter uma área total de 21 mil metros quadrados e ele vai ser entregue junto com o empreendimento. Além disso, a gente vai ter uma ampliação da oferta de lazer qualificado e fortalecimento do corredor verde existente. A gente vai criar uma barreira muito grande na nascente, na principal nascente do Córrego da Água Fria. Está localizado ali, naquela região. O sistema de lazer é a faixa verde complementar. Eles vão ser integrados a isso. Como eu disse, ele vai trazer uma ampliação da proteção ambiental, um incremento da permeabilidade do solo urbano, e vai dar um suporte para o sistema de drenagem urbana, porque, como eu comentei, vai ser interligado ao sistema de drenagem do empreendimento. O sistema de drenagem do CEAT, que está localizado a montante, então a solução de drenagem, ela não está vindo para resolver só o empreendimento, mas ela vai estar atendendo também o bairro limítrofe, entendeu? Bom, em relação à área patrimonial, com a implantação da habitação de interesse social, como eu já comentei, vai ser feita a doação de 118 lotes urbanizados de 200 metros quadrados, vão ser destinados a PROHAB, atendendo o Artigo 22 da Lei 19.283/2019 e isso vai trazer a promoção de inclusão social integrada ao tecido urbano que está sendo construído. Em relação ao sistema viário, eu acho que já tem gente que estava com dúvida em relação a isso. Vai ser feita a doação do projeto executivo para o dispositivo de retorno em desnível, a área necessária para implantação. A gente depende, principalmente para a execução dessa obra, que o empreendedor vai desenvolver o projeto e vai doar a área. E o DER vai fazer a construção desse dispositivo, que é um pouquinho semelhante ao que a gente teve com o outro empreendimento que foi apresentado no final do ano passado. A implantação desse sistema viário, ele vai trazer segurança viária regional e melhoria na mobilidade urbana. E aí, por que foi pensado nisso? A gente vai chegar nesse ponto quando a gente for apresentar o RIT com a avaliação dos níveis de serviço. Então chegamos a essa solução justamente para equilibrar o nível de serviço com a implantação do futuro empreendimento. Bom, além de tudo isso, a gente tem a outorga onerosa para alteração do uso do solo, que é uma alíquota de 7,5%, por estar localizado na faixa dois, que são as zonas 6A, 6B e 6C, que é uma forma de compensação financeira

## **Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC**

**04 de março de 2026**

---

ao município pela alteração do uso do solo. Em resumo, as medidas mitigadoras, elas integram tanto o desenvolvimento urbano quanto o desenvolvimento sustentável, com a proteção ambiental da região. Então isso vai trazer fortalecimento da política habitacional municipal, qualificação da infraestrutura regional, implantação de sistema de drenagem sustentável e alinhamento às diretrizes do Plano Diretor do Município de São Carlos. Bom, em relação ao RIT. Bom, essa... “Mas e se não for implantado o dispositivo viário na SP-215”? Além daquele acesso, a gente tem outros três acessos, três outras vias de acesso que vão integrar o empreendimento. Então, com essa via, esse dispositivo viário, a gente vai ter o quarto acesso para o empreendimento. E ele é justificado para quê? Para equilibrar o nível de serviço das vias e das rótulas existentes e não trazer impacto ao sistema viário existente no município. Em relação ao transporte público, a gente mapeou três linhas, a linha 34, 41 e 55, que são as mais próximas ao futuro empreendimento. Então, em relação a isso, com a implantação do empreendimento, vai precisar haver um estudo para implantação de novas rotas e novos pontos de ônibus para tentar atender os futuros residentes do Loteamento Portal dos Tangarás. Bom, foi feita uma análise de toda a infraestrutura viária existente para verificar as condições das vias que vão ser os principais acessos ao futuro loteamento. E aí para se desenvolver o RIT, foram feitas avaliações, medições no período do almoço e no final da tarde, que são uns dois picos mapeados para aquela região e as montagens foram feitas de terça a quinta-feira. Então utilizamos o manual do DNIT. E esses foram os cinco principais pontos avaliados para estar desenvolvendo o relatório de Impacto no Trânsito. Bom, então utilizamos o manual do HCM para estar desenvolvendo, calibrado com informações, com dados que são voltados para nossa realidade. E utilizamos também uma metodologia proposta pelo DNIT, o Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes e o Manual de Projetos de Intersecções também do DNIT. Então, com base em todos esses dados, foi feita uma modelagem e avaliado o nível de serviço tanto das rótulas quanto das vias existentes no entorno. Bom, a gente fez uma estimativa de geração de viagens. Então, no período da manhã, a gente tem 110 viagens atrativas e 1126 viagens motorizadas estimadas, isso não é um dado real, é uma estimativa. No horário do almoço a gente tem viagens ativas 115 e motorizadas 1159. E, no final da tarde, 1449 motorizadas e 33 ativas. Bom, aqui a gente tem as tabelas que mostram os níveis de serviço por cada área que a gente avaliou. Então, lembra aquela área que a gente fala da rótula que vai ser implantada futuramente, vai integrar a SP-215? Ela está bem nesse ponto dois, onde a gente conseguiu perceber que o nível de serviço B, ele acaba caindo para C e D se não houver essa implantação. Então a

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

04 de março de 2026

---

implantação desse dispositivo, ele é muito importante para manter o nível de serviço mais baixo e melhorar o sistema de mobilidade no município. E assim, a implantação desse dispositivo, ela vai melhorar não só esse ponto analisado, mas ela vai trazer um reflexo para todos os demais. Bom, então medidas mitigadoras propostas para o estudo de impacto no trânsito é o quê? A implantação de passeio público com acessibilidade que vai trazer segurança para os pedestres. Sistema viário, ele assim, grande parte ele se encontra em boas condições. Então existem alguns desgastes pontuais. Então a gente sugere o quê? A conexão eficiente das vias internas do futuro loteamento, com o sistema viário do entorno e realizar algumas melhorias necessárias, pontuais e mapeadas em relação ao transporte público. É necessária uma reestruturação para atender a demanda futura, com a ampliação das linhas e instalação de novos pontos de ônibus e a remodelação do dispositivo de acesso, que é naquela área dois e ampliação do sistema viário. Bom, então só para retornar. Essa área aqui, ela está sendo doada para o município para estar sendo implantado esse dispositivo viário. Além de que o empreendedor fica responsável pela entrega de um projeto já desse dispositivo. Bom, aqui está a nossa equipe. Esse projeto para esse estudo e para os demais complementares de fragilidade, laudo técnico de recursos naturais, Geológico geotécnico. Porque assim, foi apresentado o Estudo de Impacto de Vizinhança, mas quando a gente chegar na fase COMDEMA, a quantidade de estudos que vão ser encaminhados, ela é muito maior, que são os estudos que a gente já desenvolveu. Que, em síntese, ele acaba integrando também o EIV que foi encaminhado aos conselheiros. Agora vou passar a palavra, antes até de abrir às perguntas, para a gente não perder a linha, eu vou passar a palavra para Riciane da empresa Guajava, que ela vai apresentar mais a fundo, com mais detalhes o projeto maravilhoso que está sendo desenvolvido. É maravilhoso mesmo, de SBN. Paulinho, esse aí você vai querer ver. Vai ser bem legal. Muito obrigado.

**SRA. RICIANE POMBO:** Boa noite. o Felipe já apresentou previamente a intenção da minha apresentação. Meu nome é Riciane Pombo, sou arquiteta e urbanista responsável pela proposta de soluções baseadas na natureza para esse empreendimento. Eu vou tentar ser bem rápida, bem concisa na minha fala. Bom, esse projeto faz parte de um projeto de drenagem sustentável que foi desenvolvido a partir desses estudos que o Felipe mostrou ambientais e também de acessos e todo urbanístico, mas também a partir do projeto de drenagem urbana, que já foi proposto pelo escritório Sistemas Urbanos, que é um projeto de drenagem convencional, mas que já abordava essas questões de soluções baseadas na natureza. Bom, eu venho trabalhando com esses

## **Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC**

**04 de março de 2026**

---

sistemas há mais de dez anos. Eu fui responsável por vários projetos, juntamente com a minha equipe na cidade de São Paulo, os cadernos de drenagem. Então a gente vem trabalhando com políticas públicas há muito tempo e aí nós acreditamos nesta proposta e trouxemos para realmente tentar reduzir os impactos ambientais e de ocupação desse tipo de empreendimento na cidade. Bom, aqui é uma implantação geral, onde a gente apresenta a conexão desses sistemas e aí eu preciso falar um pouquinho para quem não está muito familiarizado com essa terminologia de soluções baseadas na natureza, acredito que seja importante entender que não é simplesmente um projeto de drenagem, nem simplesmente um projeto de paisagismo, mas sim um projeto bem amplo que visa trazer benefícios tanto na drenagem quanto também na questão ambiental. A drenagem é muito importante porque quando a gente tem, a gente fala na questão ambiental, a água e a vegetação são 100% interligadas. Não existe vegetação sem água, não existe água sem vegetação. Sem vegetação você não tem água e vice versa. E aí, quando você impermeabiliza o solo para fazer loteamento, você acaba interferindo não somente na questão hídrica, mas também na questão da vegetação. Então, é muito importante entender que são jardins sim, são bonitos sim, são decorativos também, mas a maior importância é que eles trazem aí, a mitigação da questão climática, dos impactos climáticos e adaptação às mudanças climáticas que a gente tem tanto ouvido falar. Então o sistema, ele funciona conectado, ele não funciona se ele for isolado, ele não funciona se ele for desligado da rede urbana, desconectado da rede urbana e muito menos da rede de drenagem existente ou que vai ser proposta. Então aqui, a gente tem uma série de dispositivos, que foram estudados para essa área específica, de acordo com todas as características presentes e também com os objetivos que o empreendimento pretende adotar nesse local. Uma coisa muito importante que o Felipe já trouxe é a bacia do CEAT, que é uma bacia contaminada com coliformes fecais. A gente sabe que é muito difícil encontrar a origem dessa poluição, que é uma poluição difusa. Às vezes é difícil encontrar, fazer a fiscalização e conter esse problema. Então, a nossa proposta começa a partir daqui, propondo zonas de raízes, ilhas flutuantes, wetlands complementares e também um sistema de drenagem onde você aplica uma infraestrutura de vertedouro aqui. É preciso ter um vertedouro para encaminhar, porque a gente não sabe a vazão de extravasamento, a gente não sabe o pico de extravasamento, a gente não sabe o quanto vai ter extravasamento, porque tudo isso vai variar muito de acordo com as chuvas e também com os efluentes que chegam. Então, isso é muito importante, um vertedouro que seja implementado nessa bacia e que encaminhe essa vazão de extravasamento para um outro sistema de tratamento

## **Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC**

**04 de março de 2026**

---

que possa ser dissipado aí ao longo do loteamento. Esse sistema, ele precisa estar conectado com a drenagem do condomínio por quê? Porque ele está aqui a montante. E, quando ele extravasa, ele vem superficialmente, escoando ao longo das vias, ao longo das áreas que vão ser implementadas. Então é muito importante a gente mitigar esse risco. Então, o empreendimento vai se propor a fazer essa intervenção. Aqui nós propomos outros sistemas de tratamento conectados com a rede de drenagem pluvial. Aí a gente pensa: Mas vocês vão jogar na rede pluvial? Isso vai cair. Ele vai passar por filtros, decantação, tratamento, vão ter sistemas de transformação mesmo, de quebra de moléculas desses poluentes e devolver para aqui, para a represa, uma água de melhor qualidade. Então, além disso, vou passar aqui para frente para vocês entenderem, a gente vai ter, antes de chegar aqui, a gente tem vários sistemas, vários dispositivos que também vão ajudar na contenção das encostas. Vou voltar aqui para vocês entenderem um pouco. Aqui nessa área. Aqui nós temos terraços de chuva, que são dispositivos... A gente trouxe esse nome “terraços de chuva”, não é um dispositivo que é muito conhecido porque a gente estabeleceu isso a partir de inspiração em outros sistemas naturais, como terraceamento e jardins de chuva conectados alocados em áreas muito íngremes. Então eles vão fazer como se fossem cacimbinhas. Só que, ao mesmo tempo, eles têm jardins de chuva dentro. Então eles são soluções híbridas, que são misturadas com outras soluções também de contenção de encostas. Então a gente trabalha a contenção de encostas, a gente trabalha o tratamento da qualidade da água, a redução de velocidade de escoamento das águas de chuva e a diminuição da vazão. Porque a gente está propondo infiltrar boa parte da água. Então a gente criando esses espaços, a gente tem vários benefícios no mesmo sistema. E aí aqui embaixo também, a gente coloca uma contenção de encostas, antes de chegar na área da APP e do parque, uma contenção de encostas tratada com soluções também baseadas na natureza. Aí aqui, quando a gente chega na represa, a gente tem um impacto muito menor. Você tem um sistema dissipado de escoamento de água de chuva. Você tem um sistema de tratamento integral e vai passar por vários dispositivos. Então a mesma água passa por vários dispositivos. Então ela vai decantando, ela vai tratando de pouquinho em pouquinho, até chegar aqui a montante, a jusante, no fundo de vale. Então, aqui, nas áreas onde teríamos vielas sanitárias, a gente cria um corredor verde também, com uma grande valeta, totalmente vegetal, drenante, com proteção de encostas. E aí ela também está conectada com essas pequenas bacias de retenção. Então, são pequenas áreas que, por exemplo, existiriam, já eram propostas do condomínio, porque para a aprovação de condomínio de loteamento você tem que ter algumas áreas verdes. Então, nas rotatórias

## **Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC**

**04 de março de 2026**

---

a gente transforma essas áreas, que já iam ser implementadas como áreas verdes padrão, a gente transforma essas áreas em áreas também úteis para a questão da drenagem e melhoria climática do empreendimento. Então, aqui a gente vai trazer, eu trouxe para vocês uma tabela. Essa tabela é uma tabela de parâmetros e diretrizes para a escolha e determinação dessas soluções baseadas na natureza. Esta tabela ela faz parte de um guia que é um catálogo de SBN. Foi criado em 2022 pelo meu escritório, juntamente com outros colegas que também são da área ambiental. A gente estabeleceu critérios para implantar cada tipo desse dispositivo. Essa tabela faz parte de um guia que foi publicado na Alemanha como referência. Então é um modelo de política pública que já vem sendo adotada. Ela está sendo implementada em outros locais, inclusive foi aprovado recentemente aqui em Piratininga, um loteamento que a gente também aplicou essa mesma metodologia. Então, para trazer um pouco de referência para vocês saberem de onde essa metodologia foi criada e aí nós trouxemos aqui um pouco um zoom dessa tabela, que ela traz detalhadamente a estratégia e a metodologia para a escolha de cada dispositivo. Por exemplo, ao longo das calçadas, onde a gente costumeiramente tem canteiros de árvores, de arborização nas calçadas, a gente coloca canteiros pluviais. São canteiros profundos, com drenos conectados na drenagem e com filtros de decantação. São canteiros que, ao invés de terem uma guia protegendo para que a água não entre, é exatamente o oposto. Ele não precisa de guia para o canteiro proibindo a água de entrar, a gente elimina essa barreira e aprofunda o canteiro. Então ele é um canteiro que recebe a água das calçadas e também do sistema viário. Ele é colocado em locais de declividade inferior a 5%, então é perfeito para as calçadas, para as áreas de entrada de lote. Então a gente deixa esses espaços também receptíveis para essa área de drenagem. As biovaletas são colocadas ao longo de todo o empreendimento. Elas servem para conduzir as águas, ao contrário dos canteiros, que recebem e armazenam por um tempo, as biovaletas, elas são sistemas para encaminhar. Elas conduzem como se fossem valetas às próprias sarjetas, por exemplo. Mas elas são vegetativas, elas são drenantes e elas contêm alguns dispositivos de barramento para diminuir a velocidade de escoamento. E todos esses dispositivos, é importante dizer, que têm drenos conectados. São extravasores mesmo, vertedouros, que são conectados na rede de drenagem. Então não corre o risco dessa água vir superficialmente e inundar esses dispositivos e ir parar no sistema. Não, eles têm um dreno exatamente para trazer essa segurança para o sistema existente. As bacias de retenção, infiltração e retenção que são propostas são pequenas. Aqui é um sistema mais amplo, é um modelo que a gente já tem no catálogo, a gente não desenvolveu ainda nesse nível para o empreendimento,

## **Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC**

**04 de março de 2026**

---

mas esse é o modelo que a gente tem no catálogo, que mostra que são esses espaços mais profundos, mais amplos, que armazenam mesmo pequenos reservatórios que, ao mesmo tempo, depois soltam a água ou que são conectados com o próprio fluxo do curso d'água. Então, eles também são implantados nas rotatórias maiores a montante, na bacia e onde for, a gente tiver um pouco mais de área livre disponível. Aqui o dispositivo de wetlands. Ele é conectado também, a gente propôs, a princípio, com o nível de estudos que a gente tem, que a gente já elaborou, a gente propôs lá em cima, a montante, junto da bacia do CEAT. E aí a gente está pensando em propor esses tipos de sistemas, que são pequenas áreas, porque o wetlands, para vocês entenderem, ele precisa estar funcionando, ele tem que ter efluente, então ele não pode ser nem muito grande, nem muito pequeno. Se ele for muito grande, não temos efluente suficiente para alimentar as plantas, porque elas vivem do consumo desses efluentes. Então, se nós temos um efluente muito dissipado, muito diluído na água, esse sistema não trabalha. Então a gente distribui pequenas soluções de tratamento, dessas lagoas de tratamento conectadas umas com as outras. Então, quando uma enche, passa para outra e assim em sequência, onde a gente consegue ter um controle melhor. E aí, claro, ao longo do projeto executivo, vai ser elaborado todo o dimensionamento desse sistema. Aqui uma escada hidráulica vegetal. Acho que escada hidráulica é uma coisa bem padrão para quem está acostumado com esse tipo de loteamento. A gente rompe com a escada hidráulica de engenharia, não rompe, mas a gente traz um agregado. A gente propõe quebrar os pisos, as pisadas da escada hidráulica e colocar pequenos jardins de chuva dentro das pisadas, dos pisos das escadas hidráulicas. Por quê? A gente não tira a estrutura básica de contenção lateral, ela pode ser de concreto, pode ser de gabião, enfim, de outras estruturas mais robustas, mas a gente agrega a área verde com esse sistema de decantação, esses filtros subterrâneos. E aí você também tem um trabalho de redução do escoamento, encaminha como uma escada hidráulica tradicional, mas você reduz a velocidade do escoamento e colabora com a recarga do lençol freático, que ele também promove a infiltração. Isso pode ser colocado, principalmente, na parte mais a jusante da bacia, antes de chegar lá embaixo, na represa. O terraço de chuva, como eu tinha comentado, a gente propõe nas áreas bem íngremes, uma metodologia que é inspirada nos terraços agrícolas que vocês devem conhecer bem. E que, ao invés de ser simplesmente um terraceamento, ele contém um barramento, uma contenção, que permite que a água da chuva passe por dentro e permaneça por dentro desse sistema por um tempo maior, infiltra também, recarregando o lençol freático e diminui a velocidade de escoamento, também ajudando na contenção de encosta. É um sistema

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

04 de março de 2026

---

que pode ser muito útil, tanto para as áreas de voçorocas quanto para as áreas de erosão. Os poços de infiltração, já foi mostrado aqui também em um outro projeto, poço de infiltração, o famoso sumidouro, muito usado em vários tipos de obra. A gente propõe que ele esteja colocado também ao longo do sistema de drenagem, por exemplo, nas áreas de PV, os Poços de Visita, sendo filtrantes também. Eles são autoportantes, são aduelas de concreto perfuradas que você coloca ali na perfuração e, ao mesmo tempo, ele promove a infiltração. Então aqui ele está conectado, por exemplo, com um canteiro de chuva ou um canteiro pluvial, porque primeiro a água passa por um canteiro vegetado, passa por todo um sistema de drenagem e de decantação e depois ele vem com uma melhor qualidade para infiltrar no lençol freático também. Ele pode ser colocado ao longo de todo o sistema de drenagem, embaixo das vias, longe das edificações, para não gerar problemas de infiltração, mas num loteamento como esse tem bastante área disponível para esse tipo de solução híbrida, que é um misto de sistema de engenharia tradicional, engenharia sustentável. Aqui um detalhe da zona de raízes, que são áreas vegetadas para fito remediação. E esse é um sistema que é muito importante ser colocado na bacia do CEAT, porque nas margens dessa bacia você pode aplicar um tratamento de fito remediação, que é feito a partir da conexão entre as raízes das plantas e microrganismos que habitam nesse micro sistema, quebram moléculas de efluentes e de matérias orgânicas ou não orgânicas e a gente escolhe a vegetação, geralmente macrófitas, emergentes, aquáticas, enfim, todas elas têm esse potencial de absorver essas moléculas e transformar ali no processo de fotossíntese, enfim. Então, para a contenção de margens, também temos vários sistemas de engenharia sustentável no caso, aqui é uma parte daquela mesma tabela. Tem essa versão para contenção de encostas, onde a gente também elencou para esse empreendimento. Grades vivas, que são sistemas de gradeamento feito com ou bambu ou troncos de árvores locais, que são vegetados. Então a vegetação, ela vai crescer enquanto esse sistema vai ser absorvido pela terra e aí as raízes da vegetação vão tomando o controle e segurando as encostas. Tem todo aqui um sistema de escolha onde vai colocar, que tipo de vegetação, que tipo de estrutura, tem todo um padrão, uma metodologia aplicada para ser elaborado, um projeto executivo. Na área onde seriam os canais de drenagem de água sanitária, a gente propõe muro de pedra vegetal ou até canal vegetal, que pode conter um gabião que pode conter um muro de pedra argamassada, mas que permita a infiltração no solo. Aqui você ganha uma área porque você consegue conter em 90 graus, mas você põe vegetação nas paredes, você deixa o canal vegetado e ainda permeável. Então a gente coloca forrações e herbáceas para você ter uma área vegetal o ano todo, não precisa ter, aqui

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

04 de março de 2026

---

a gente não pretende colocar árvore dentro desse canal. Simplesmente vegetações mais forrageiras e herbáceas de menor porte. Então, assim, trazendo aí mais uma vez a referência. Esse catálogo, esse material que a gente tem técnico, foi produzido em um consórcio, com uma empresa de economia ambiental e de engenharia ambiental também. É a carinha do catálogo, se vocês quiserem, eu deixo disponível para vocês consultarem tanto a questão técnica quanto a disseminação desse tipo de trabalho em políticas públicas. E só para finalizar, está aqui disponível, a gente está desenvolvendo outros trabalhos de políticas públicas junto a CETESB, junto ao Ministério do Meio Ambiente, Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Periferias, várias Prefeituras do interior de São Paulo e de outras de outras regiões também, que vêm adotando essas soluções. Então, eu estou disponível se quiserem tirar qualquer dúvida referente a viabilidade dessas soluções. Obrigada.

**SR. ANDRÉ FIORENTINO:** Parabéns. Bom, após as apresentações, há algum questionamento que queira ser feito? Não vejo... Paulo.

**SR. PAULO TAUJR:** Sou Paulo, sou arquiteto lá da Secretaria de Gestão da Cidade. Primeiro parabenizar a apresentação do Felipe, da Riciane, parabenizar o projeto, enfim, toda iniciativa. Acho que é sempre bom ver bons exemplos de projetos para a gente começar a ver que é possível fazer projetos que sejam realmente, que pensem em questões integradas, questão urbana, questão paisagística, questão ambiental, enfim. Antes de tudo, só queria tirar uma dúvida com o pessoal lá da Secretaria da Coordenação do COMDUSC, foi feita a câmara técnica de parcelamento para esse empreendimento, não? Porque eu não fui convocado. Então eu não sei teve porque eu não fui convocado faz tempo. A câmara técnica teve?

**SR. ANDRÉ FIORENTINO:** A câmara técnica teve. Depois até passou. Houve uma recomposição até de projeto. Nós até vamos novamente, depois retornar. Mas houve, sim.

**SR. PAULO TAUJR:** Bom, eu não me lembro. Eu lembro que esse terreno, enfim, essa gleba passou por outros projetos, outros momentos de tentativa de projeto há bastante tempo atrás. Mas enfim, só coloquei essa questão para deixar demarcado aqui, porque é importante que essa discussão passe, enfim, que os empreendimentos passem pela câmara técnica para que a gente adiante boa parte do debate que poderia ter sido feito lá e não trazer aqui para o plenário. Mas de todo modo, eu não sei se é possível voltar para implantação do empreendimento. Enquanto vocês voltam, eu vou fazer duas colocações, perguntas/sugestão, enfim. Eu acho que é importante que os empreendimentos se coloquem como propositores de iniciativas como essa, das soluções

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

04 de março de 2026

---

baseadas na natureza e como a questão da implantação do parque também. Eu só queria entender e também sugerir que primeiro assim, foi feita a proposta de que o parque seja implantado, o parque ali na região do sistema de lazer do empreendimento, em volta das nascentes ali do desse braço do Água Fria e que ele fosse ser custeado, digamos assim, pela compensação de uma parte da doação das áreas públicas do Plano Diretor. Eu queria debater aqui, enfim, sugerir que se não seria possível, na verdade, a gente fazer essa implantação desse parque com as contrapartidas que a CAMP sempre define, enfim, que a Prefeitura tem definido valores de contrapartidas, como eles deram o exemplo do empreendimento anterior, foi definida uma contrapartida lá de 3,5 e tal, até porque a gente não tem ainda um valor mais ou menos preciso sobre quanto vai custar a implantação desse parque. Tenho uma dúvida também se o sistema de SBN está dentro desse custo, dessa contrapartida ou se está dentro do custo da drenagem mesmo?

**SR. FELIPE HONDA:** O custo do projeto e da implantação do sistema de drenagem, ele vai acabar sendo até maior do que se fosse feito um projeto convencional por todo o investimento que está sendo feito. A questão do parque, ela ainda está em negociação com a Prefeitura, então ainda não tem nada.

**SR. PAULO TAUYR:** Deixa-me só terminar, aí depois você comenta no geral. Porque assim, como a gente teve um abatimento relativamente grande das áreas públicas, o que eu proporia? Seria interessante que a gente chegasse pelo menos em 4% a mais de doação, porque aí não passaria dos 55%. Hoje, o empreendimento está doando 50,9%. Doando não, enfim, está compondo o rol de áreas públicas, como um sistema viário, enfim, áreas não vendáveis. As áreas não vendáveis estão aí nos anos 50,9%. Seria viável legalmente e tudo mais a gente chegar nos 55 com um pouco mais então de fração de interesse social, um pouco mais de área institucional e que a gente deixasse a contrapartida para ser definida no momento da contrapartida mesmo, que o debate continuasse dentro dos empreendedores, dentro da CAMP, para definir qual seria essa porcentagem de contrapartidas. Ainda assim, mesmo chegando, vamos supor, de quatro subisse para sete da fração de interesse social, teria 3% a mais, 1% a mais de área institucional. Ainda assim, estaria compensando um pouquinho da área institucional, que poderia ser feita essa compensação financeira para os investimentos no parque, nas melhorias do empreendimento. A segunda coisa, aí são já dúvidas um pouco mais específicas do projeto, é porque...

**SR. FELIPE HONDA:** Paulo, a gente não pode ir uma de cada vez? Depois a gente vai perder a linha. Como é muita pergunta...

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

04 de março de 2026

---

**SR. PAULO TAUYR:** Mas é que eu não sei se essa daí teria resposta, mas tudo bem. Pode ser.

**SR. FELIPE HONDA:** A gente vai perder a linha da resposta.

**SR. JOÃO MULLER:** Boa noite, João Muller. Eu sou membro também da CAMP lá na Secretaria de Gestão de Cidade e Infraestrutura. Nós estamos diante de um projeto habitacional extremamente interessante. E aí eu quero mostrar ao Paulo e a todos nós os ganhos que nós estamos tendo com esse empreendimento naquela região. Queria começar dizendo o seguinte. Existe um problema histórico no reservatório ou no piscinão do CEAT, histórico. Ele foi constituído na década de 80, sem extravasor, sem definição da destinação final da água que é reservada naquele local. Ou seja, hoje, quando extravasa, corre a céu aberto, causando erosão em quem está a jusante. Então, esse é o primeiro ponto. A gente soluciona um passivo ambiental que estava conosco. Pressionado, inclusive, pelo Ministério Público. Então esse é o primeiro ganho. O segundo ganho, Paulo. Na verdade, quando o Felipe fez a apresentação, ele colocou um índice de 49% de aproveitamento, mas eu queria que voltasse lá, onde você colocou 49, que na verdade, são apenas 42% de aproveitamento. A gente estudou muito bem esse projeto. Volta aonde você colocou os 49%, por favor, queria mostrar um negócio para vocês. A hora que ele colocar, Paulo, é o seguinte. Nós estamos reduzindo de 7 para 3,5 a área institucional e área patrimonial para 4. Tem uma coisa que está acontecendo nesse projeto que é o sonho seu, sonho meu quando a gente pensou numa Fração do Interesse Social. Esse é o primeiro empreendimento imobiliário de São Carlos, onde o empreendedor não entregará a terra nua, a gleba para a Prefeitura, que é o que tem acontecido. E qual é a história quando a gente recebe um alqueire? Um alqueire vírgula um quarto? Fica lá, o município não tem a capacidade financeira de fazer sequer a infraestrutura. A grande novidade nesse empreendimento que justifique, nós discutimos muito isso entre nós lá na CAMP, que justifica, inclusive, a aceitação da aplicação do Artigo 134 é que os 109 lotes que serão definidos dentro da área do FIIs, eles terão água. 118, desculpa. Aqui, Paulo, deixa eu ver se eu consigo pegar, aqui em cima. Olha aqui, o aproveitamento está aqui, 42,15, aproveitamento. Porque ali é o 42,15. Mas aqui a gente aplica sobre a área, mas aqui a gente pega depois.

**SR. PAULO TAUYR:** Só para todo mundo entender, para quem não é da área. O que a gente considerar área urbanizável seria descontando APP e reserva legal, que já são áreas não urbanizáveis, que não pode ser construído. Então a gente desconta isso, isso geralmente é computado como área verde, sempre é computado como área verde. Então

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

04 de março de 2026

---

a gente desconta isso para aplicar a porcentagem de doação de áreas públicas sobre o restante, certo?

**SR. JOÃO MULLER:** Então você veja, 118 lotes com água, esgoto, energia, iluminação, guia, sarjeta e asfalto, certamente é o valor até superior do que a área que restaria para nós de área institucional e área patrimonial. Qual é a conta que nós fizemos quando nós discutimos esse projeto? 3,5% da área que foi colocada ali dá 18 mil metros quadrados. Então, mesmo fazendo o desconto, baixando para 3,5, vai ficar um remanescente de 18 mil metros quadrados para ser área institucional. O município de São Carlos, é uma discussão que eu quero travar depois, inclusive na revisão do Plano Diretor, você tem falado isso em algumas reuniões. porque a gente está discutindo o final do FIIs. O próximo Plano Diretor vai trazer o fim do FIIs, até porque ele foi considerado inconstitucional, você não tem aplicabilidade. Eu vejo nesse projeto, mais ou menos, aquilo que nós estamos pensando. Que, de repente, eu posso ter uma área menor, institucional, mas beneficiar com habitação social, como está sendo feito aqui, já urbanizado. Então, esse é o primeiro projeto que tem um ganho real, porque é o seguinte, no dia em que o empreendedor entregar o empreendimento, no dia seguinte, nós podemos pensar em colocar as famílias que nós temos no cadastro nosso de demanda habitacional. Uma terceira coisa importante, Paulo. Nós não estamos recebendo dessa vez uma área de lazer nua, uma gleba ou uma fração, uma dimensão que é definida pelo Plano Diretor. O que será implantado nesse local, que é o parque, o valor dele, nós discutimos a questão das quadras, a questão do playground, a questão do espaço todo que vai ser colocado, pista de caminhada, aliado ao SBN, que na verdade, é o primeiro que vai se transformar em realidade de São Carlos, justifica a gente aplicar o Artigo 134 na aprovação. Então, no entendimento da CAMP, e aí eu quero chegar num negócio mais interessante ainda. Fora tudo isso, tem 7,5% de outorga e vai ter que pagar essa área, certo?

**SR. PAULO TAUJR:** Mas isso é da legislação.

**SR. JOÃO MULLER:** Quero fazer umas contas com vocês.

**SR. PAULO TAUJR:** Isso.

**SR. JOÃO MULLER:** 7,5% nós vamos colocar na conta nossa. Qual que é a definição que nós temos hoje dentro da CAMP que a gente está aplicando? Que a gente está aplicando já a alguns empreendimentos imobiliários já está discutindo aqui no COMDUSC, verticalizado 3,5% do CUB. Quando é residencial comercial, 1%. Quando a decisão que nós tomamos é o seguinte, quando é horizontal, é 4% da infraestrutura. Se ele investir R\$ 40 milhões em infraestrutura, tem que depositar R\$ 1,6 milhão de

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

04 de março de 2026

---

contrapartida para o equipamento público. Então, nós encontramos, depois de muito tempo, uma forma objetiva, isso está sendo objeto de decreto agora, passou hoje, inclusive na CAMP agora a tarde, passou porque a gente vinha aplicando e estava sendo questionado pelos empreendedores: Olha, mas onde vocês têm a base legal para aplicar esses índices que vocês estão colocando do CUB, do percentual da infraestrutura? Então nós passamos essa discussão e também vai vir para o COMDUSC para ser aplicado. Então, esse é um dos primeiros empreendimentos que vai ter a aplicação de 4% da infraestrutura.

**SR. PAULO TAUJR:** Então, o que eu estou sugerindo é que esses 4% fiquem para...

**SR. JOÃO MULLER:** Isso, vai ficar.

**SR. PAULO TAUJR:** Para o sistema de lazer. Aí a gente poderia doar um pouquinho mais de fração social, por exemplo.

**SR. JOÃO MULLER:** Vou explicar para você. Tive uma conversa com a equipe que veio discutir com a gente. Eles colocaram lá seis técnicos conosco lá para discutir esse empreendimento. Eu venho aqui e falo assim: Eu constatei que tem sete escolas ali naquela região, eu constatei que tem 12 postos de saúde, que tem tantas praças assim que nós definirmos com a saúde, com a educação... Porque, veja bem, qual que é, qual que é a unidade de saúde que eu tenho mais próximo desse empreendimento? É a do Vida Nova São Carlos, está bem de frente para ele. A Unidade Básica de Saúde é diferente da USF. USF atende até mil famílias. A Unidade Básica de Saúde, eu não tenho como atender, mas a ideia é nossa...

**SR. PAULO TAUJR:** Mas o ideal é que esses equipamentos fiquem próximos do... Não tenha que ser usado lá na Aracy.

**SR. JOÃO MULLER:** Então a ideia, mas assim, não tem como, Paulo. Uma coisa que a gente precisa entender se a gente decidir fazer uma Unidade de Saúde de família nesse local, a gente vai pegar a composição das contrapartidas, que passam a ser percentuais para fazer um empreendimento, um equipamento público. Eu não tenho como colocar para um único empreendedor a construção de uma escola que custa R\$ 5 milhões.

**SR. PAULO TAUJR:** Eu sei disso. Por isso que eu estou dizendo para direcionar o sistema de lazer, que é mais barato.

**SR. JOÃO MULLER:** Não, mas aqui assim. Nós entendemos que é importante que a gente reserve esse dinheiro e, numa composição com outras contrapartidas, que a gente pensa no equipamento público. Entendeu? Até porque a parte do lazer, ela vai estar muito bem atendida com o parque. Então o parque está bem atendido. Então a gente vai aplicar esse percentual num futuro equipamento dessa região. pois não?

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

04 de março de 2026

---

(pronunciamento fora do microfone)

**SR. ABEL LEOPOLDINO:** Oi, meu nome é Abel Leopoldino, da Engenharia e Comércio Bandeirantes. Nós somos, juntamente com a [...] e os empreendedores e a 'Daici', a detentora da gleba. O que é importante a gente entender como um todo do projeto é que, em primeiro lugar, nós estamos assumindo um passivo de um valor absurdo da Prefeitura junto ao Ministério Público. Esses coliformes fecais que descem do Parque Novo Mundo não têm solução. Existem só peso em cima de peso do Ministério Público sobre a Prefeitura, que está sendo encampado numa solução que não é nossa. Nós estamos herdando um problema da Prefeitura. nós estamos resolvendo um problema da Prefeitura, trazendo uma mestra em meio ambiente, que é uma mestra internacional, e que vai colocar os nossos custos de drenagem, de aparelhos de drenagem muito acima dos custos normais. Então, eu acho bom a gente não pensar apenas no pequeno, no mínimo, do tirar 2% dali. Olhem como um todo. Qual é o benefício? Qual cidade não gostaria de ser contemplada com um empreendimento dessa natureza? Eu tenho certeza que todos, porque nós estamos trazendo para dentro a baixa renda com status de média alta. E esse vai ser o estado que nós queremos dar para as pessoas, que elas querem viver melhor e ali elas vão ter o sentimento de viver muito melhor. Essa é a meta.

**SR. PAULO TAUJR:** Com certeza. Eu já elogiei o empreendimento, o projeto, já elogiei a participação da Guajava, que, enfim, é referência, enfim. É porque o João veio debater. Acho que é positivo que ele tenha colocado...

**SR. JOÃO MULLER:** Até para dar conhecimento para todos o que está acontecendo.

**SR. PAULO TAUJR:** Eu estou só colocando aqui, como eu falei. Seria mais positivo que isso acontecesse na câmara técnica, porque teria mais tempo de um debate ali, mais em cima dos números do papel e tal, e não no plenário, que toma tempo de todo mundo e tal. Mas enfim. Então fica essa primeira observação. Vocês já colocaram...

**SR. JOÃO MULLER:** Deixa-me só concluir, Paulo, estou concluindo nessa primeira? Nessa primeira, então acho que você entendeu, que a gente pensou dentro da CAMP, por isso que nós trouxemos para cá.

**SR. PAULO TAUJR:** Está certo. A segunda dúvida em relação às áreas institucionais que sobraram demarcadas. Pelo que eu vi no projeto, tem algumas que são bem pequenas, assim espalhadas. Queria entender qual que é o motivo delas, porque ficou meio solto assim, ficou uma coisa meio solta. Não sei se elas têm cada uma função específica já pensada ou... Porque ficou três áreas bem pequenas e uma grandona, pelo que eu vi. Três áreas institucionais muito pequenas e uma grandona. Eu não sei se elas

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

04 de março de 2026

---

têm uma função específica, porque senão, a gente pode juntá-las numa área só maior também para elas terem mais eficiência enquanto área institucional.

**SR. JOÃO MULLER:** Paulo, a área institucional, ela serve para quê? Vamos lembrar ela serve para que eu faça uma escola ou um posto de saúde. Hoje para fazer, só porque eu acabei de sair de uma reunião ontem à tarde para fazer a UBS lá do Embaré, a área que precisa de 2800 metros quadrados para implantar unidades de saúde. Se eu for fazer uma escola, normalmente uma área de 5 mil metros, 7 mil metros. Então vamos dar uma estudada. Eu tenho impressão que já pensaram nisso.

**SR. PAULO TAUYR:** Ficaram três áreas muito pequenas...

**SR. JOÃO MULLER:** Tenho impressão que já pensaram nisso.

**SR. PAULO TAUYR:** Aí seria legal juntar elas.

**SR. JOÃO MULLER:** Se precisar juntar, a gente conversa, está bom?

**SR. PAULO TAUYR:** Certo, Certo. Se puder voltar para o projeto. Aí só duas sugestões do projeto. Foi a Guajava que fez o urbanístico também, não? Foi outra equipe? Certo. E eu não sei se vai aparecer logo, mas enfim. Era mais em relação a duas vias que sugeri que ela pudesse ter uma conectividade melhor. As áreas institucionais pequenas que eu falei era essa aqui, que ficou nesse canto. Uma outra pequena aqui e uma outra pequena, que ficou aqui no meio da avenida, que vai conectar com o Novo Mundo. Então, talvez se a gente conseguisse juntar ela seria mais interessante. Só uma sugestão que esse viário aqui tivesse a conectividade, a conexão aqui já. Não sei por que que ele ficou com essa dobra aqui, mas seria muito mais interessante que ele já tivesse essa conexão aqui, eventualmente essa rua pudesse também ter esse processo aqui de conexão aqui. (pronunciamento fora do microfone)

**SR. PAULO TAUYR:** Não, eu estou... Não, não, não. A Lagoa é aqui. Ela não pega esse canto, entendeu? A lagoa está aqui. Ela não pega esse canto aqui. A lagoa está mais ou menos... Ela pega mais ou menos três quintos dessa largura. Eu entendi que eles alargaram aqui para poder colocar os wetlands também. Esse alargamento que teve aqui da lagoa foi para colocar o wetlands.

(pronunciamento fora do microfone)

**SR. PAULO TAUYR:** Então, eu sei que era pública, tudo isso aqui era pública, mas eles fizeram essa possibilidade de conexão com o viário do Novo Mundo. Inclusive em... Sim, sim, mas aqui tem um viário também. Então eu estou sugerindo que fique esse dispositivo de possibilidade de conexão aqui, caso a Prefeitura ache que seja interessante. Por que que eu estou falando isso? Quanto mais a gente vem para cá, inclusive essa via aqui que está sendo proposto conectar, porque já tem um viário

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

04 de março de 2026

---

projetado do CEAT aqui, mas que nunca foi executado, aqui tem muita vegetação aqui. Essas vias mais de cima têm menos vegetação para conectar caso a gente queira conectar. Então estou sugerindo só ter mais uma possibilidade de conexão aqui e ela já fica reto, vindo aqui para essa rotatória. Fica mais interessante. E aqui também, pegar só essa pontinha aqui que ficou do alargamento da lagoa, a lagoa não pega aqui, que esse viário se conecte ali com o viário principal também, para não ficar essa rua sem saída. Só um detalhe técnico, só isso.

**SR. WILSON MARQUES:** Bom, a gente conversou sobre essa possibilidade. Wilson Marques, sou da Secretaria de Gestão da Cidade e Infraestrutura. Nós conversamos na época. Acontece que nós temos ali atrás, onde para cima... Bom, ali atrás, onde o Paulo falou, nós temos uma área do cerrado que o Ministério Público pediu para gente não cortar essa área do cerrado. Então nós não podemos cortar essa área do cerrado. Esse foi a exigência do Ministério Público essa...

(pronunciamento fora do microfone)

**SR. WILSON MARQUES:** Mas não tem, na reta ali não tem. Não tem. Porque quando você corta no meio, você corta a possibilidade dos animais, da fauna poder circular. Então ele pediu para gente não cortar no meio. Isso aí foi uma solicitação.

**SR. PAULO TAUJR:** Sim. Essa discussão, ela não precisa ser feita aqui. Ela é muito longa, mas é... Exatamente. Mas o problema é que é muito melhor que essa área tenha uma conectividade com a parte de baixo, que depois já entra numa área rural aqui e aqui em cima ela está mais rala de vegetação. Então faz muito mais sentido a gente manter essa conexão aqui, do que simplesmente preservar o retângulo aqui. Porque aqui em cima, ele já está mais antropizado, digamos assim. Mas enfim, essa é uma discussão de detalhe que eu só estou colocando a sugestão. E aí depois, tecnicamente, pode ser discutido no nível do detalhe. Então, essa conexão aqui, que esse viário que venha da rotatória já chegue até aqui, como aconteceu com as outras ruas e aqui, essa pontinha aqui que ficou sem saída para conectar ali. Por fim, só perguntar se a PROHAB já tem uma indicação de qual vai ser a demanda indicada para cá ou ainda não foi estudado isso?

(pronunciamento fora do microfone)

**SR. PAULO TAUJR:** Certo. Obrigado, gente.

**SR. ANDRÉ FIORENTINO:** Bom, mas alguém quer fazer algum comentário?

**SR. EDUARDO CASADO:** Boa noite a todos. Eu sou Eduardo, do SAAE, responsável pela drenagem urbana. Eu gostaria de agradecer a presença da Riciane. Eu sei que ela está aqui a trabalho, mas agradecer aos empreendedores terem buscado uma solução

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

04 de março de 2026

---

de alto nível para um problema bem complexo, como o Abel colocou, o João Muller colocou. Esse passivo é bem complicado. O que nós tivemos hoje aqui, Riciane, não foi uma palestra, como a gente já viu várias, sobre soluções baseadas na natureza. A gente viu a técnica sendo aplicada, e vai ser aplicada, de maneira inédita, integrada com a engenharia cinza, num local onde não se esperava. Normalmente você espera isso em empreendimentos de alto padrão e o empreendedor decidiu fazer. Eu acho que o ganho é enorme. O catálogo de soluções baseadas na natureza que vocês produziram é indicado por nós em nossas diretrizes. É um dos materiais de referência. Além das legislações e tudo mais, a gente tem um conjunto de literatura que a gente indica para todo empreendimento que passa pela análise de drenagem do SAAE e o catálogo, ele já é indicado e já é de nosso conhecimento. Mas, infelizmente, a gente sabe que um conjunto tão completo assim, às vezes, nem cabe. E, às vezes, o empreendedor não compra a ideia. Mas o que a gente está vendo aqui é algo novo para São Carlos, mas é inovador, está fazendo parte, a sua empresa está fazendo parte da história da urbanização de São Carlos. Talvez seja aí a gente entrar num novo paradigma. É assim que eu espero. Temos outros empreendimentos que também estão dispostos, mas aqui ele vai ser para gente, que faz ali as emissões, as diretrizes e analisa os projetos, ele vai ser o piloto. Ele vai servir para a gente, viu, Abel? Como piloto para a gente poder mostrar como se faz. Então a gente vê soluções na China, a gente vê soluções, tem lá o manual, outro que eu indico também é da cidade de Portland, nos Estados Unidos. Tem lá na Dinamarca tem tudo. Mas nós temos aqui, na cidade de São Paulo, uma empresa de alto nível, que é capaz de fazer isso, adaptada às condições brasileiras. Porque não adianta também eu pegar a solução chinesa, a solução europeia ou dos Estados Unidos, a nossa vegetação é outra. Está aqui quem entende. Então assim, é só uma colocação, eu não sou membro do COMDUSC, mas fiz questão de vir assistir essa apresentação para prestigiar e para ver que, realmente, a gente pode, dá para fazer quando o empreendedor faz as contas, a gente sabe que realmente não é barato, mas eu acredito que vocês vão ter muito sucesso aí com a continuidade depois, aí nos próximos. Muito obrigado.

**SR. ANDRÉ FIORENTINO:** Bom, eu peço então que, como é essa proposição de substituição de porcentagens de áreas institucionais, há uma necessidade da análise de aprovação do COMDUSC. Então, peço aos conselheiros, consultando os conselheiros do COMDUSC, que é também uma manifestação dos conselheiros, se há um parecer então favorável ao que foi apresentado no empreendimento? Sim? Para todos, sim, então consideramos o empreendimento aprovado. Então a audiência só falta uma... Pois não?

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

04 de março de 2026

---

(pronunciamento fora do microfone)

**SR. ANDRÉ FIORENTINO:** Estamos deliberando sobre ambos os processos. Considerando que já foram apresentados e discutidos, ficam também contemplados no âmbito da audiência pública. Passamos agora à apreciação da ata da reunião do dia 04 de fevereiro. Algum conselheiro tem alguma consideração ou alteração a sugerir? Não havendo manifestações, declaro a ata aprovada. Agradeço a presença de todos e, não havendo mais assuntos a tratar, damos por encerrada a reunião.

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