



---

## **ATA AUDIÊNCIA PÚBLICA - PLC 14/2024**

No dia vinte e três de agosto do ano de dois mil e vinte e quatro, às oito horas e doze minutos, foi realizada audiência pública para discutir o Projeto de Lei Complementar nº 14/2024, que “Dispõe sobre o parcelamento do solo no município de Franca e dá outras providências.” de autoria do Prefeito Alexandre Ferreira. O Vereador Claudinei da Rocha, presidente da Comissão de Legislação, Justiça e Redação, deu início à audiência pública às 8h12. O vereador reconheceu a presença de autoridades e especialistas na área, agradecendo a presença de todos. Informou que a audiência está sendo transmitida pelos canais oficiais da Câmara e pelas redes sociais. Passou-se então à leitura do edital de convocação da presente audiência pública. O Vereador Claudinei da Rocha passou a palavra à Dra. Taysa Thomazini que fez explicações ao Projeto. Ela deu início à explanação dizendo que a audiência pública é uma exigência legal prevista no Código Diretor e no Estatuto da Cidade. Trata-se de forma de implementar a transparência e a gestão democrática. Informa que foram realizadas duas audiências públicas pelo Poder Executivo. Também esclareceu sobre o cronograma de tramitação do presente projeto. Sobre o projeto, fez uma explicação panorâmica do projeto, separando por anexos, tais como glossários, multas, entre outros. Por meio de emendas, os parlamentares estão incluindo o anexo V, que são se refere à inclusão dos mapas mencionados no texto. Foram apresentadas três emendas pelos parlamentares Gilson Pelizaro, Daniel Bassi e outra de autoria coletiva. A matéria vem para disciplinar o parcelamento do solo que, em termos gerais, segue a legislação federal

(Lei 6766/79). Nesta lei, está previsto que os Estados, DF e Municípios poderão estabelecer normas complementares para adequar às peculiaridades regionais. A legislação dos outros entes deve respeitar os limites da legislação nacional. O PLC 14/2024 prevê alteração de três leis: a revogação total da atual lei de parcelamento do solo do município; altera o Código de Posturas; e altera o Plano Diretor. Este projeto tem status de código, de acordo com a Lei Orgânica do Município. Sendo assim, tem um regime de tramitação diferenciada prevista no Regimento Interno da Câmara. A advogada passou a tratar do cronograma de tramitação do processo legislativo. A advogada fez uma explanação geral sobre as alterações trazidas pela nova lei do parcelamento do solo. O capítulo I trata das disposições gerais. O título III fala sobre o parcelamento do solo urbano, tratando dos requisitos urbanísticos para tanto. Após este momento, a advogada explicou a necessidade da emenda para regularização da numeração dos artigos. Também explicou as outras emendas parlamentares, tais como a que altera a porcentagem da declividade máxima permitida para implantação de edificações e a porcentagem das áreas verdes e sistema de lazer que poderão ser impermeabilizados. A observação do Departamento Jurídico é que deve se atentar aos estudos técnicos e ao interesse público. Outros detalhes das emendas também foram analisados. A conclusão a que o departamento jurídico chega é que, caso a emenda 9 seja aprovada, deveria ser suprimido os parágrafos 4º e 5º, adequando a redação legislativa. Contudo, o prazo para elaboração de emendas já foi encerrado. Sobre a emenda nº 10, a observação é a mesma, deve se atentar ao interesse público e estudos técnicos. Sobre o tema condomínio edilício, também foram feitas alterações que o próprio Poder Executivo solicitou as adequações para melhor viabilidade do projeto. A advogada também mencionou detalhes de outras alterações propostas, traçando observações pontuais. A advogada também tratou da fiscalização e das

penalidades, capítulo que contém emendas para adequações técnicas. A advogada encerrou sua explanação e passou para a discussão. O primeiro vereador a falar foi Carlinho Petrópolis Farmácia que iniciou sua explicação agradecendo a presença de todos. Sobre as emendas, ele falou pontualmente sobre o artigo 33. Esclareceu sobre as alterações referentes ao chamado desdobro. O vereador esclareceu que suas emendas foram propostas de forma técnica, algumas até por sugestão da própria Prefeitura. Com a palavra, o Vereador Daniel Bassi tratou sobre a sua emenda referente ao artigo 12, que suprime a menção dos equipamentos urbanos, mantendo apenas os equipamentos comunitários. Ele acredita que a omissão não seja intencional, mas possa ser interpretada de forma equivocada no futuro. A inserção do termo "equipamentos urbanos" é para dar conformidade à lei federal. Outro ponto tratado pelo vereador foi a supressão do termo "desmembramento" do artigo 12, tirando essa exigência, garantindo um processo mais justo, com maior segurança jurídica. O Vereador também tratou de outras alterações sugeridas por ele por meio de emendas, tais como a prorrogação do prazo de alvarás. O Vereador Marcelo Tidy fez uso da palavra. As alterações que foram propostas, de acordo com ele, devem ser discutidas pelos vereadores em uma reunião. O vereador disse que alguns serviços públicos, como o Centro Pop, desvalorizam imóveis da região. Dessa forma, é preciso ter responsabilidade para votar e analisar estas matérias. O vereador disse que esteve em outras cidades para analisar a mesma questão. Ele disse que gostaria de conversar tanto com o setor privado quanto com o setor público. Com a palavra, a Vereadora Lurdinha Granzote. Ela agradeceu a presença de todos. A vereadora trouxe uma dúvida de uma engenheira referentes ao desmembramentos de lotes. De acordo com a engenheira, se a lei for aprovada, os lotes que já existem não poderão ser desdobrados e muitas pessoas têm construções que estão prestes a serem regularizadas. Com a palavra, o procurador do Município de Franca

Eduardo Campanaro. Ele iniciou a palavra parabenizando a câmara pela realização da audiência pública. Com relação à Emenda 10, a prefeitura entende que se trata de uma emenda que vem para regularizar o texto. Com relação às duas emendas, ele tem observações a fazer. Com relação à emenda de nº 9, ele disse que há problemas técnicos na apresentação das emendas, que gerarão aumento de custo dos projetos, como obras de terraplanagens mais acentuadas. Os valores apresentados nos projetos iniciais foram analisados com os técnicos, respeitando os limites da legislação federal e o custo de terraplanagem. No que se refere à impermeabilização, a prefeitura entende que isso não causará nenhum prejuízo e pode ser considerado aperfeiçoamento de redação. Com relação ao artigo 23, parágrafo 2º, sobre a compensação de áreas institucionais de uma região com outra, trata-se de um artigo que foi redigido de forma originária de maneira pensada, principalmente em razão dos vazios urbanos do município. Nesses vazios, há locais que são valorizados, mas que contém áreas de serviço público pequenas, mas são áreas que atendem ao interesse público, já possuem a infraestrutura que beneficia a população. O inverso não é verdadeiro, já que o mesmo não acontece com áreas mais carentes. Essa emenda, então, prejudicaria as áreas mais carentes. Em relação à Emenda 9, no artigo 33, há uma análise técnica que justificou a apresentação original do artigo. De acordo com o censo, as famílias estão diminuindo de tamanho, mas a população continua crescendo. Sendo assim, manter um lote menor é o mais indicado para acomodar mais pessoas. Esse direcionamento, no entanto, valerá apenas para os novos loteamentos, a prefeitura respeita o direito de cada um. Esse procedimento vale, inclusive, para os projetos em curso. Somente para os novos projetos que incidirá essa regra, após a aprovação da lei. Sobre o artigo 36, trata-se de um aperfeiçoamento de redação. Sobre os últimos itens da Emenda 9, que suprime títulos propostos, e extirpa a regra de zona urbana, zona rural e áreas de risco, o procurador

esclarece que a intenção do projeto ao tratar dessa matéria é que a lei de parcelamento trata de matéria relacionada ao plano diretor. A Prefeitura de Franca contratou estudo com a Universidade Federal de São Carlos para tratar da região da macrozona do Rio Canoas, sem tratar da regulamentação, apenas criando o zoneamento. A Prefeitura encaminhará projetos específicos posteriormente para tratar de cada um dos casos. Em relação ao loteamento fechado, a emenda 9 elimina a possibilidade de implantar os loteamentos fechados ou loteamento de acesso controlado, que já é regulamentado pela legislação federal. Com relação à emenda de nº 11, o Procurador teceu algumas considerações. Esclareceu sobre a importância de áreas destinadas aos serviços públicos, o que não pode ser retirado. Nas audiências públicas os loteadores se manifestaram dizendo que os 3% aumentam o custo do lote. O procurador fez um comparativo entre a legislação de Araçatuba, que tem o lote mais barato do Estado, para comparar com a legislação de Franca. Ele comprovou que as exigências da legislação dessas cidades eram as mesmas. O procurador tratou do artigo 12, sobre o qual foi proposta uma emenda que exclui o termo "desmembramento". Ele ressaltou que a redação inicial do projeto era mais adequada. Quanto às alterações para aperfeiçoamento de redação, não há problemas em emendar para a Prefeitura. O procurador agradeceu a oportunidade de vir prestar os esclarecimentos. Com a palavra, o Sr. Carlos Henrique, representando a Alfa - associação dos loteadores e construtores de Franca. Ele informou que as solicitações feitas foram aprovadas, ainda que a Prefeitura discorde pontualmente. São alterações sugeridas depois de realizados estudos técnicos. Sobre as áreas de vazios urbanos, disse que há observações que serão feitas em momento oportuno. Com a palavra, o Sr. Sidnei Elias. Ele iniciou a sua fala agradecendo pela realização da audiência pública. Ele solicitou que as audiências fossem realizadas em horário mais oportuno para a população. Ele fez uma solicitação aos vereadores que não aprovassem a Emenda nº

9, especialmente no que trata da impermeabilização do solo. O Procurador Campanaro esclareceu ao munícipe que se trata de uma ampliação e não uma redução. Ele também falou sobre a inclusão do mapa como Anexo V, já que o estudo da UFSCar ainda não foi concluído. O procurador Campanaro disse que isso seria discutido em legislação específica. O sr. Sidney Elias ressaltou a importância de ruas mais largas, o que valorizaria o imóvel futuramente. O Vereador Claudinei questionou se mais alguém gostaria de se manifestar. Ninguém se manifestando, passou ao encerramento. Eu, Maria Laura de Oliveira Souza, Coordenadora Legislativa, lavrei a presente ata.

---

**Maria Laura de Oliveira Souza**  
Coordenadoria Legislativa