

# ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA ACERCA DOS DESDOBRAMENTOS DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE JUIZ DE FORA/MG - LEI COMPLEMENTAR N° 082/2018

**01 – Abertura:** A Audiência Pública sobre os desdobramentos do Plano Diretor Participativo foi realizada no dia vinte e dois de novembro de dois mil e dezenove, no auditório da Escola de Governo Municipal, situado na Rua Maria Perpétua, 72 - 3º andar - Bairro Ladeira - Juiz de Fora /MG. Teve início às 14 horas com os cumprimentos da Subsecretária de Planejamento do Território **Lívia Rodrigues Delgado**, do Secretário de Planejamento e Gestão (SEPLAG-JF), **Lúcio Roberto Lima Sá Fortes** e do Prefeito Municipal **Antônio Carlos Guedes Almas**.

**02 – Informações gerais:** Estiveram presentes na audiência representantes do corpo técnico da Prefeitura de Juiz de Fora, da Sociedade Civil e do Empresariado local, totalizando, aproximadamente, 100 (cem) participantes. A Subsecretária **Lívia Delgado** destacou a importância do Plano Diretor como instrumento de construção de uma cidade melhor e de renovação da política pública. O Secretário **Lúcio Sá Fortes** apresentou a dinâmica da audiência, enfatizando a importância dos desdobramentos da Lei, em especial, dos Planos Regionais de Estruturação Urbana – PEUs. Agradeceu a disponibilidade da convidada **Gisella Cardoso Lobato** que se prontificou a trazer a experiência de Belo Horizonte como referência para as reflexões propostas. O Prefeito **Antônio Almas** acrescentou que a Lei do Plano Diretor Participativo foi por ele sancionada no dia três de julho de dois mil e dezoito, tendo sido pensada e referendada pela sociedade civil. Destacou, também, a importância da participação popular na sua gestão.

**03 – Apresentação do Plano Diretor do Município de Belo Horizonte:** Tal proposta foi pensada com o objetivo de compartilhamento de experiências, com destaque para o processo dos Planos Locais. A Arquiteta e Diretora de Gestão da Política de Urbanização de Belo Horizonte, Gisella Lobato, participou de todo processo do Plano Diretor e dos Planos Locais daquele município e afirmou ser necessário entender os desafios técnicos de efetivação do mesmo, para que a cidade consiga fazer uma leitura “*de onde está e onde quer chegar*”. Trouxe a primeira Lei de Uso da Ocupação do Solo em Belo Horizonte que foi sancionada em mil novecentos e noventa e seis, enquanto Política Urbana, processo que demanda a participação dos diversos segmentos, incluindo o Setor Técnico, Empresarial e o Popular. Em dois mil e dez aconteceu uma revisão dessa lei, com a opção pelos Planos Diretores Regionais – PDRs, ou seja, buscou-se como princípios a sustentabilidade, inclusão e intersectorialidade. A Arquiteta apontou a escassez dos recursos públicos e os principais desafios. Para ela “*as tomadas de decisão devem ser ponderadas para dividir os recursos na garantia de uma cidade sustentável*”. Para além, ela disse que é necessário olhar a sustentabilidade à luz da economia, da estrutura física e ambiental, visando o desenvolvimento urbano. Com ênfase na inclusão, destacou a importância de que todos tenham acesso à cidade e moradia digna, além da necessidade de se compreender as disputas em torno do território. Como seu destaque final, apontou a necessidade de um olhar amplo para a cidade.

**04 – Apresentação do Plano Diretor Participativo do Município de Juiz de Fora:** A Arquiteta e Subsecretária de Planejamento do Território na SEPLAG – JF, **Lívia Delgado**, apresentou as ações do planejamento e a Lei do Plano Diretor, iniciando com alguns elementos de reflexão: a necessidade de se pensar como Juiz de Fora está hoje e como a queremos amanhã. Explicou que o Plano Diretor é um instrumento macro e que existem desafios para organização do planejamento por ele proposto. Introduzindo as premissas do PDP/JF e o processo dos Planos Regionais de Estruturação Urbana – PEUs, Lívia apresentou a importância de regular e qualificar o espaço urbano; a redistribuição dos benefícios para o processo de urbanização; a garantia do direito à moradia digna; a questão da agenda ambiental junto ao desenvolvimento da cidade; fomento na preservação do patrimônio; o estímulo às atividades culturais; orientação para a ocupação ao longo dos eixos de transporte, priorizando os modos ativos; fomento ao desenvolvimento econômico sustentável; a promoção de uma gestão descentralizada e participativa. No escopo do

Planejamento do território, considera-se o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Zoneamento e seus limites, Detalhamento das ADEs, Traçado e a hierarquia dos Eixos de Estruturação e de Articulação Urbana, Indicação de áreas para aplicação dos Instrumentos de Política Urbana e Articulação e integração das redes de equipamentos urbanos e áreas públicas. A Subsecretária finalizou sua apresentação reforçando a importância das ações dos instrumentos do Plano Diretor para uma cidade melhor.

**05 – Participação Popular:** O secretário **Lúcio Sá Fortes**, antes de abrir para a discussão popular dos inscritos, agradeceu novamente a presença da Arquiteta Gisella Lobato e do corpo técnico da Prefeitura, justificando a impossibilidade de permanência do prefeito **Antônio Almas**, em razão de sua extensa agenda de compromissos. Atento ao regimento da audiência, apresentou a divisão do tempo para que todos os inscritos tivessem suas falas garantidas. Primeira fala popular foi a de **Cecília Rabelo – representante do CAU/MG**, que se posicionou de forma favorável ao Plano Diretor, parabenizando a Prefeitura por vencer mais uma etapa e desejando que tudo corra conforme o planejamento. Revelou entender a complexidade do projeto, ponderando, no entanto, que a lei tem que ser simples no sentido de clareza para a sociedade, possibilitando, inclusive, a participação popular. Manifestou o interesse do CAU em participar de todo o processo e colaborar para a promoção do Plano Diretor. **Nilton Azambuda – Sociedade Civil** iniciou sua fala afirmando ter experiência com o Plano Diretor e que, segundo ele, a Constituição de 1988 “trouxo avanços para a propriedade privada e o Estatuto da Cidade, dela decorrente, foi somente mais uma lei”. Para ele, “dentro do Plano Diretor existem também avanços para a propriedade privada”. Apontou o bairro Nossa Senhora Aparecida, em Juiz de Fora, como tendo sido escolhido como um território para se morar, como forma de acesso à cidade, com menor custo de mobilidade. Entende que, “toda vez que o Estado encarece a cidade, como produto das regulações, traz como consequência a ocupação de morros, não sendo legal afastar as pessoas do centro. Enfatizou a necessidade que têm de ficar perto do centro da cidade, com baixa regulação e acesso aos serviços. Deixou claro que não é necessariamente uma lei que vai garantir a moradia com qualidade e, muitas vezes, a ausência da lei favorece isso. Finalizou dizendo que teremos uma longa jornada pela frente, que só estamos começando. Sua manifestação foi bem acolhida por aqueles que, ao longo da audiência, se mostraram resistentes ou críticos ao PDP. Após, **Igor Burkowski – Sociedade Civil** destacou a fala de Nilton como exemplo da realidade de um cidadão que mora longe do centro e que tem gastos altos com transporte e tempo de deslocamento, o que impacta diretamente na sua produtividade. Afirmou que o Plano Diretor de Belo Horizonte não inclui toda sociedade. Para ele, “as construtoras devem dar chances para esses cidadãos morarem perto do centro da cidade, em construções aprovadas, o que facilitaria muito mais”. Alegou que “já é difícil construir na cidade e agora com essa nova legislação aumentará a dificuldade”. Enfatizou que as construtoras precisam de mais liberdade para que as pessoas tenham acesso à qualidade de vida. O Plano Diretor, segundo ele, não está pensando em inclusão e sim em exclusão. Acrescentou já finalizando, que o Plano Diretor é insustentável, e deixa a cidade com o custo de vida mais caro. **Frederico Miana – Sociedade Civil** iniciou sua fala demonstrando preocupação com a sociedade e principalmente com os instrumentos de intervenção da Política Urbana. Para ele, essa preocupação não é infundada, pois, testemunhou em reunião do Conselho Municipal de Habitação a apresentação, pela Subsecretária Lívia, de exemplos de instrumentos, ferramentas e intervenções econômicas que foram utilizados no Município de São Paulo, que estão ultrapassados. Disse que esses instrumentos de intervenção na propriedade privada empobrecem as pessoas, porque, encarecem a habitação e diminuem empregos e rendas no município. Caracterizou Juiz de Fora como “uma cidade doente”. Continuou dizendo que a regulamentação desses instrumentos, nesse momento, não se faz necessária e, sim, a oferta de empregos para gerar renda. E acrescentou que iria sair da audiência aliviado com a posição do Prefeito sobre ser justo com as regulamentações; se posicionou dizendo que as construtoras encontram dificuldades com as burocracias da Prefeitura e finalizou apontando para a necessidade de repensar a cidade que queremos. O segmento

empresarial se manifestou com muitos aplausos corroborando com seu posicionamento. Dando sequência às inscrições feitas, **Eduardo Floriado – Sociedade Civil** apontou que os instrumentos do Plano Diretor são prejudiciais à cidade, por encarecerem os serviços dos empreendedores na utilização da propriedade privada. Para ele, deve-se ter a consciência para ponderar o Direito Urbanístico com o Direito do Proprietário no Uso e na Ocupação do Solo e finalizou dizendo que não se pode desapropriar o direito do cidadão de utilizar o seu imóvel com os empreendimentos que podem ser úteis à sociedade. Novos aplausos de apoio foram registrados. Em seguida, **Luiz Fernando Sirimarco - Presidente do CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO (CMH)** iniciou dizendo que o evento da audiência é muito importante para a cidade. Como representante do CMH, reconhece que os instrumentos do Plano Diretor são necessários para a uma cidade melhor. O Presidente apresentou o conselho como representação da Sociedade Civil, do Executivo e dos segmentos da construção civil. Para ele, uma legislação deve ser equilibrada para ser equitativa e proporcionar acesso à moradia também aos segmentos da população que se caracterizam como de interesse social. Explicou que não é somente o sonho de um imóvel próprio, o que as pessoas querem é acesso aos serviços e à cidade. Discordou com a posição de quem defendeu a liberdade total em suas propriedades privadas e esclareceu que a cidade deve ser oferecida com justiça e com qualidade para todos. Falou que o CMH discute sobre essa cidade justa e defendeu o Plano Diretor Participativo, visando recursos para a construção do interesse social. Pontuou que a Caixa oferta financiamento somente para construção do Minha Casa Minha Vida, faixas 2 e 3. Finalizou fazendo uma reflexão de que “a necessidade de um Plano Diretor não tem a ver com prática de bondade com o dinheiro dos outros, mas permitir a participação de todos nessa tarefa, gerando qualidade para o nosso município”. **Cissa Ewald – Sociedade Civil** afirmou que a discussão sobre o Plano Diretor vai além da mobilidade dos moradores, destacando que “o ônus é público e o bônus tem sido das construtoras, quando se pensa em processo de urbanização”. Fez a defesa da outorga onerosa, como instrumento que tem o objetivo de apontar o equilíbrio das coisas. Entende que essa discussão não é fácil e finalizou parabenizando a Prefeitura pelo esforço de dar continuidade ao Plano Diretor num momento tão difícil como o que se encontra o Brasil, deixando ainda uma reflexão sobre as mudanças que o mundo está vivenciando. Seu posicionamento contundente gerou manifestações contrárias e, até, desrespeitosas de representantes do segmento da construção civil. Em seguida, **Kadu Vidigal - Representante da Associação Comercial de Juiz de Fora** revelou discordar de algumas colocações que foram apresentadas sobre o Plano Diretor. Para ele, o Plano Diretor de Belo Horizonte é pior que o de São Paulo e em nome dos defensores dos direitos dos empresários, disse que se deve debater mais sobre o assunto e construir um entendimento melhor para o Plano Diretor de Juiz de Fora. Apontou que os impostos novos que serão gerados pelo Plano Diretor trarão deficiências no ramo empresarial que geram empregos na cidade. “O Poder Público sempre quer reparar suas mazelas colocando a conta na população”, afirmou, não tratando os problemas nas suas raízes. Finalizou colocando a Associação Comercial de Juiz de Fora como contribuinte junto às demais entidades para preservar a cidade. Em seguida, **Celso Chapinotte - Representante da Associação dos Moradores da Cidade Alta de Juiz de Fora (AMCA)** iniciou sua fala dizendo que a audiência revela claramente os interesses em disputa e são essas diferenças que podem gerar uma cidade melhor. Ele se apresentou como representante da Associação dos Moradores da Cidade Alta e apontou que a cidade de Juiz de Fora está um caos, largada sem saneamento básico, saúde, educação, segurança, moradia, entre outros. Segundo ele, o Poder Público não tem cumprido com suas obrigações básicas e a Sociedade Civil não se organiza para exigir que sejam cumpridos os deveres da máquina pública. Revelou-se indignado com o cronograma apresentado para os estudos e desdobramentos Plano Diretor e disse que é um absurdo a lentidão na revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Para ele, a Sociedade Civil não deve aceitar que o Poder Público continue lento com suas obrigações e se todos querem uma cidade melhor, devem se organizar. Finalizou recomendando à Prefeitura: quando houver a contratação de uma consultoria, que busque uma ágil e moderna. **Ana Paula Backx – Sociedade**

**Civil** se manifestou mostrando uma moeda num esforço de analogia da mesma com a sociedade civil. Para ela, a Sociedade Civil deve pensar duas vertentes na história da moradia, porque a partir do momento que a Prefeitura cobra impostos, taxas e impõe regras, espera-se que esse recurso seja repassado para a questão da moradia. No tocante à distribuição de renda, retratou que as construtoras civis geram muito empregos. Disse que a Prefeitura não deve apresentar gráficos ou tabelas se não olharmos esse “lado da moeda”, também. Criticou a Prefeitura dizendo que tecnicamente é linda. Apresentou-se como professora de muitos jovens que sonham com a casa própria e apontou que a responsabilidade social da Prefeitura deve existir, porém, devem olhar para os dois lados, tanto o social quanto o do mercado. Em seguida, **Letícia Maria de Araújo Zambrano – UFJF/CMH**, disse que ficou muito alegre de estar em uma audiência cheia, debatendo uma cidade melhor para todos e afirmou que o emprego é um agente transformador da qualidade de vida das pessoas. Para ela, o Plano Diretor traz benefícios para uma cidade melhor e provocou a todos a pensarem nesse interesse coletivo. Pontuou o exemplo da violência como reflexo da cidade adoecida. Exemplificou os cidadãos que não possuem moradia, educação, saúde, etc, ou seja, sem acesso à cidade e disse que, como consequência da falta das Políticas Públicas, essa violência se reproduz. Afirmou novamente que a violência não é uma questão individual e todos, devem buscar soluções para a melhoria da cidade. Para ela, sem a luta coletiva não há solução para o problema. Segundo ela, devemos compreender os lados da moeda em disputa e tentar, sem polarização, expor o interesse de cada cidadão. Finalizou afirmando que é um direito coletivo o acesso à cidade estruturada, com qualidade, com transporte, com trabalho independente de suas moradias. **Maria Madalena – Sociedade Civil** iniciou sua fala dizendo que foi contemplada com muitas falas que foram a favor do Plano Diretor e, nesse sentido, foi breve trazendo uma reflexão de vida para todos os presentes, motivando a continuidade na construção de uma cidade justa com respeito ao próximo. Para finalizar as falas dos inscritos, **Daniel Domingues Gonçalves – Sociedade Civil** criticou o impacto econômico em Juiz de Fora com a implementação dos instrumentos urbanísticos. Para ele, a construção civil movimentará a economia e serão muitos pobres que ficarão desempregados. Apontou que a implantação dos instrumentos urbanísticos dificultará o trabalho das construtoras em Juiz de Fora e finalizou dizendo que a economia não pode ser lesada pela Prefeitura, antes de se ter um estudo de impacto econômico prévio.

**06 – Final da audiência:** No momento de conclusão da audiência, a mesa coordenadora foi recomposta e o gerente do Departamento de Planejamento e Ordenamento Territorial na SEPLAG-JF, Hélder Affonso, observou a experiência vivenciada como produtiva, tendo se revelado espaço democrático para a manifestação das opiniões e defesas de todos inscritos. Deixou claro que todos os apontamentos foram anotados e que todas as propostas técnicas atinentes ao Plano Diretos são frutos de estudos. Afirmou, que todo o conhecimento sobre a cidade gera expectativas no sentido de produzir as respostas que a cidade precisa. Finalizou dizendo que os instrumentos são importantes para o desenvolvimento da cidade e que a intenção do poder público é garantir a efetiva participação de todos os segmentos da sociedade na construção desse caminho produtivo. A **Subsecretária Lívia Delgado** finalizou falando da importância de todas as manifestações e ressaltou que o grande desafio é, de fato, começar o trabalho. Uma vez iniciado, será realizada nova audiência como fomento ao debate. Destacou que o papel da Prefeitura é chegar a um denominador comum e que a gestão está aberta ao diálogo. O **Secretário de Planejamento Lúcio Sá Fortes** considerou que a máquina pública cresceu e tem como dever fazer a mediação do público e privado. Ele enfatizou a importância do segmento da Construção Civil, como de outros segmentos da cidade. Apontou que o objetivo é melhoria da cidade e que se sente lisonjeado pela oportunidade do cargo que ocupa, e que, apesar de não ser fácil, tem crescido muito enquanto profissional. Finalizou agradecendo a todos e motivou a continuidade do debate e da participação.