VEREADOR
CHICO DO POSTO
UM MANDATO POPULAR COM OLHAR NO FUTURO.

Requerimento Nº 306 /2019

"Requer a convocação do Presidente da AMMA, bem como dos técnicos responsáveis pela liberação da obra da abertura do novo sangradouro da Lagoa do Parnamirim na forma que indica, conforme relatório Técnico de vistoria do Ministério Público em anexo."

EXMO. SR. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE EUSÉBIO:

O Vereador abaixo assinado no uso de suas atribuições legais e de forma regimental, depois de ouvido seus pares, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa., com o objetivo de requerer o envio do expediente ao Presidente da AMMA, Dr. Celso Henrique, convocando-o a se fazer presente na próxima Sessão Ordinária desta Casa, juntamente com todos os técnicos da AMMA que assinaram a Licença de Instalação n. 255-A/2018, que resultou na obra de abertura do novo sangradouro da Lagoa do Parnamirim.

Justifica- se nosso pleito a presença dos convocados a fim de esclarecem sobre a referida liberação e da importância daquela obra.

DEPARTAMENTO LEGISLATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE EUSÉBIO, EM 20 DE MAIO DE 2019

CHICO DO POSTO
Vereador de Eusébio

GABINETE VEREADOR CHICO DO POSTO
Tel.: 3260.1158 - Fax: 3260.1258 - Cel.: 98601.6113
Av. Eduardo Sá, 50, Eusébio/CE - Cep: 61760-000
vereadorchicodoposto@gmail.com

Relatório Técnico de Vistoria
Nº 87/2019 NATEC MEIO AMBIENTE

Interessado: Ministério Público do Estado do Ceará –2ª Promotoria de Justiça de Eusébio.

Objeto da Vistoria: Azur Condomínio Lago.

Denunciado: BLD Desenvolvimento Imobiliário

Endereço: Lagoa do Parnamirim - Avenida Eusébio de Queiroz com Avenida Parnamirim, s/n, Centro. Eusébio/CE

Data da Vistoria: 28/01/2019

Data do Relatório: 10/05/2019

Referente ao Inquérito Civil nº 09/2018

1 – DA SOLICITAÇÃO

Em atendimento à solicitação da Promotoria de Justiça da Comarca de Eusébio, através do Ofício nº 216/2018, de 07 de agosto de 2018, Protocolado sob o nº 29603/2018-8, em 17 de agosto de 2018, e encaminhado ao NÚCLEO DE APOIO TÉCNICO – NATEC realizou-se vistoria técnica em parte do entorno da Lagoa do Parnamirim, na área onde está sendo implementado o Azur Condomínio Lago, a fim de verificar denúncia de irregularidade na intervenção do sangradouro da supracitada Lagoa por parte da empresa responsável pelo empreendimento.

2 - DA VISTORIA REALIZADA "IN LOCO"

Em 28 de janeiro de 2019 foi realizada vistoria técnica na área onde está sendo implementado o referido condomínio, especificamente no sangradouro da Lagoa e na área que esta sendo dividida em lotes para dar lugar ao condomínio, tendo-se constatado o seguinte:

ÁREA DO SANGRADOURO DA LAGOA

- Verificamos que houve a abertura de um novo sangradouro na Lagoa do Parnamirim, paralelo ao antigo. No momento da vistoria fluía água apenas pelo novo sangradouro. O antigo apresentava-se inoperante e sem evidências de desobstrução; Após a Avenida Eusébio de Queiroz existe um canal de terra aberto que faz a ligação do novo sangradouro ao Açude Perigoso;

- Na Licença de Instalação de Nº 225-A 2018, expedida pela AMMA, consta que as obras seriam de desobstrução e interligação do antigo sangradouro com o sistema de macrodrenagem, porém o que constatamos "in loco" foi a abertura de um novo canal de escoamento para o recurso hídrico, evidenciando que a obra em curso não condiz com a finalidade para a qual a LI Nº 225-A 2018 foi expedida;
- A obra de abertura do novo sangradouro tem interferência na APP do recurso hídrico, inclusive está sendo construído um dispositivo controlador de vazão do tipo "stop log" que são usados em comportas para ajustar o nível de água;
- O empreendedor justifica que a obra de intervenção no sangradouro da Lagoa, seria para o controle de alagamentos na área externa ao empreendimento, ou seja, na Avenida Eusébio de Queiroz, fato que não pôde ser constatado na vistoria "in loco";
- Embora o empreendedor e o próprio órgão Ambiental do município afirmem que não houve interferência no nível da Lagoa, e que foram realizados estudos, há evidência de que com o abertura do novo sangradouro e a utilização do sistema "stop log" a cota de sangria do recurso hídrico foi rebaixada, uma vez que o sistema permite ajuste do nível de água do recurso hídrico; a consequência disso seria a alteração da faixa de ZPP da Lagoa, dando espaço para projeção dos lotes no entorno do recurso hídrico, como se observa no projeto entregue pelo empreendedor, aprovado pela prefeitura do Eusébio, onde consta trinta e quatro (34) lotes em seu entorno, todos com trinta metros(30m) de fundo.
- Na vistoria observamos estruturas e edificações que já existiam dentro da área do empreendimento, tais como: um píer e um pequeno muro de contenção, que através de marcas indicam até onde o leito do recurso hídrico atingia em sua cheia maior. Analisando a estrutura do píer e as construções existentes na área, como também o mapa de zoneamento ambiental do município, há indícios de que os lotes projetados no entorno da Lagoa do Parnamirim, aos fundos, se sobrepõe parcialmente a faixa de ZPP da mesma.

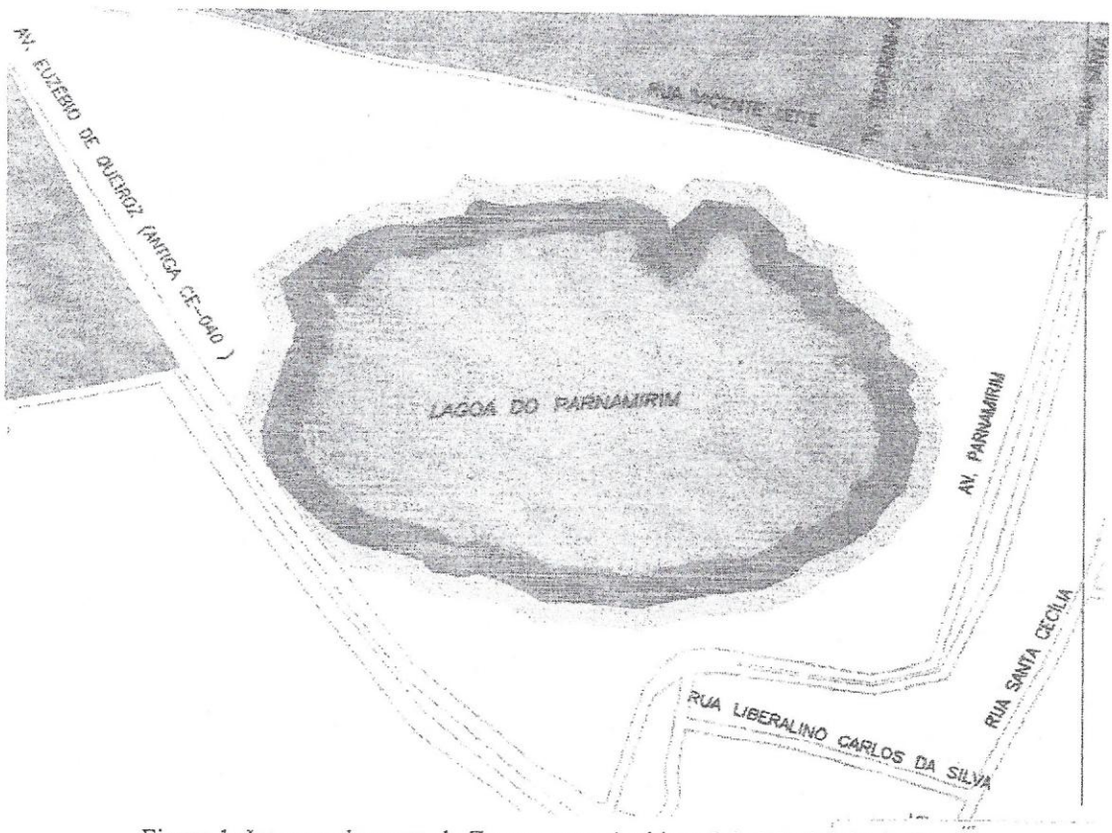


Figura 1- Imagem do mapa de Zoneamento Ambiental do Município do Eusébio

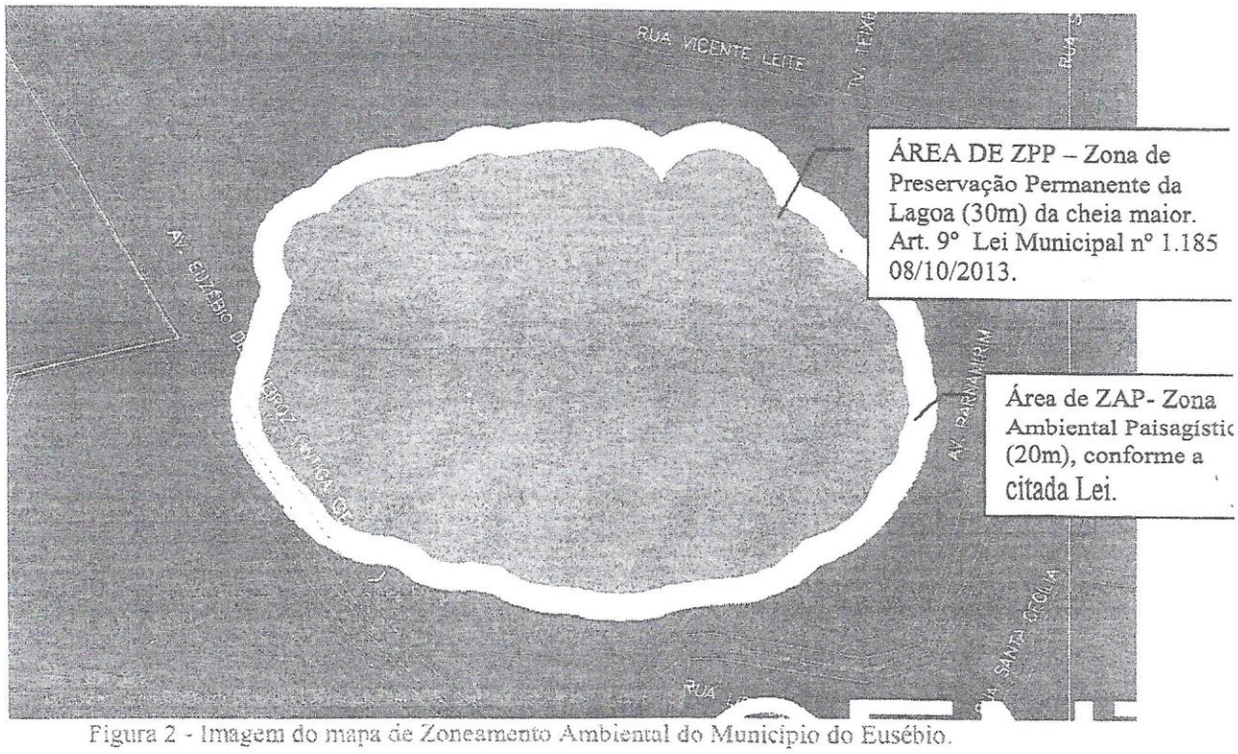


Figura 2 - Imagem do mapa de Zoneamento Ambiental do Município do Eusébio.

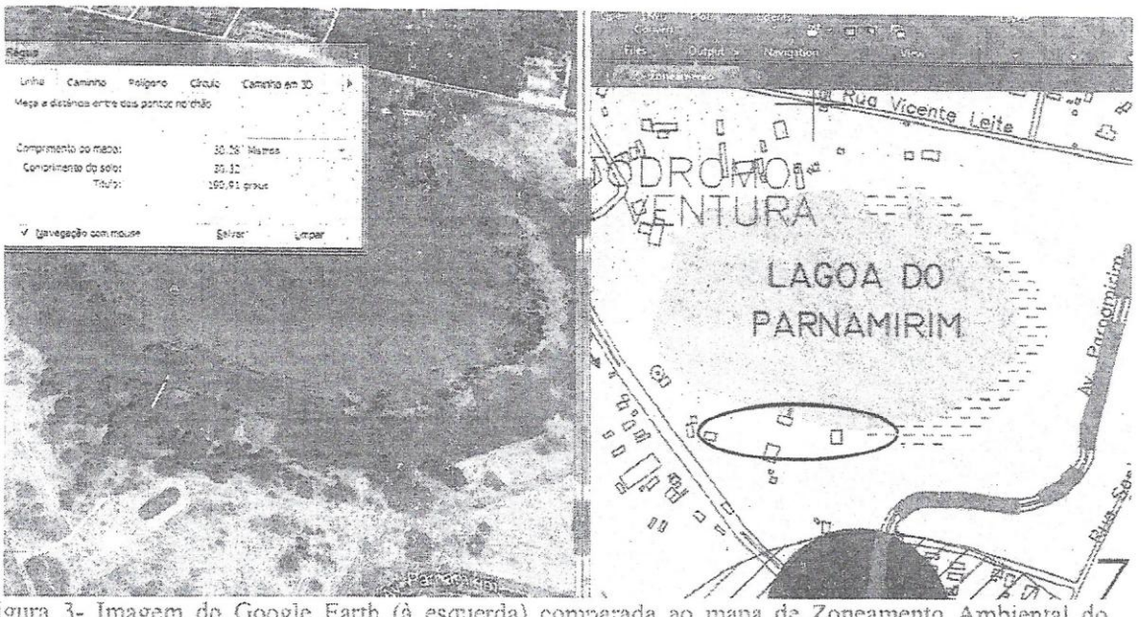


Figura 3- Imagem do Google Earth (à esquerda) comparada ao mapa de Zoneamento Ambiental do Eusébio de 2009 (à direita) indicando os limites do recurso hídrico e sua ZPP. O círculo em vermelho à esquerda (imagem Google Earth) e o círculo preto à direita (imagem do mapa de Zoneamento ambiental do Eusébio) indicam as edificações existentes na área do empreendimento e que ocupam a ZPP da lagoa.

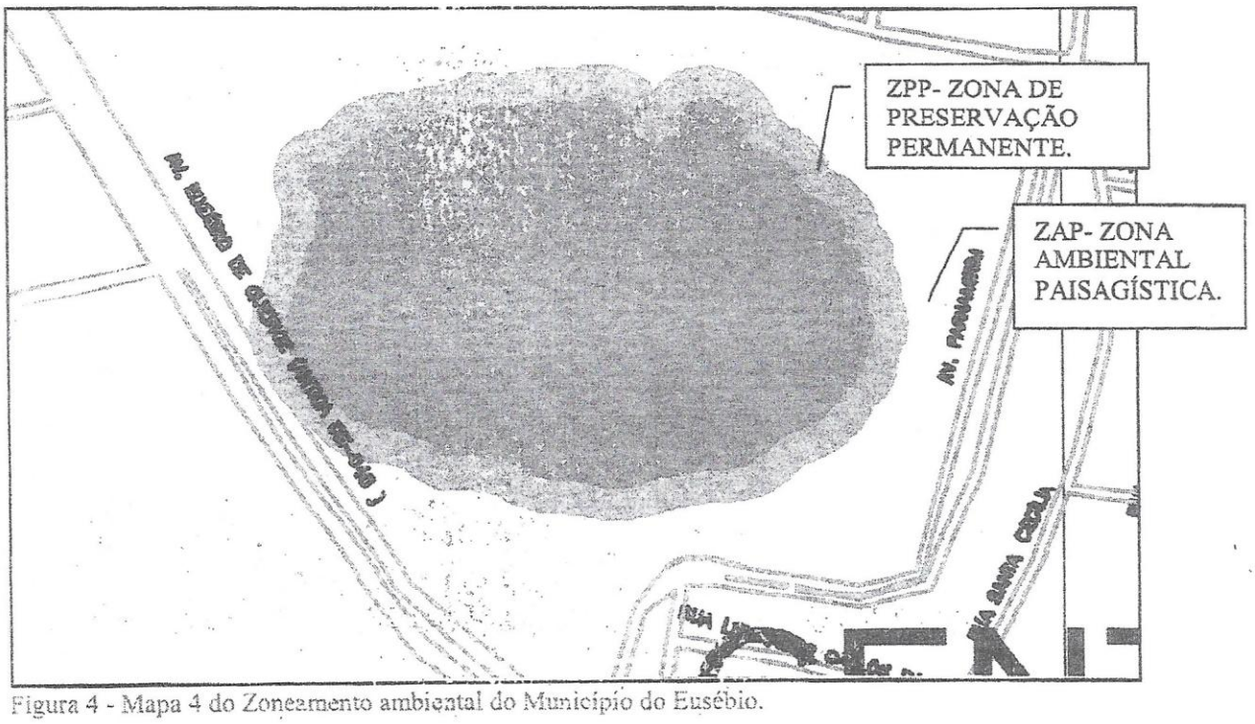


Figura 4 - Mapa 4 do Zoneamento ambiental do Município do Eusébio.

QUADRO DE ÁREAS APRESENTADAS NO PROJETO DO AZUR CONDOMÍNIO LAGO, ENTREGUE PELO SENHOR LUCIANO SALGADO

- Área total da matrícula 8570 → 289.814,56m²;
- O Azur Condomínio Lago possui área total loteada de 172.677,52m²;

- **Área Privada** - lotes residenciais 122 unidades → 61.763,54m²
  - lotes mistos 24 unidades → 50.461,37m²
  - lote destinado ao clube e lazer 01 unidade → 4.368,53m²

- **Áreas Públicas** –(1) **Sistema Viário** → 28.133,77m², faltam 6.401,73m² para complemento aos 20% exigidos pela legislação municipal (informação consta no projeto);
  - (2) **Área Verdes** → 25.902,89m² (15%)
  - (3) **Área Institucional** → 1.613,54m² faltam 7.020,34m² de Área Institucional para complemento aos 5% exigidos pela legislação municipal, de acordo com o senhor Luciano o complemento será feito no Loteamento Vert Eusébio do mesmo proprietário.
  - (4) **Fundo de Terra** →a área de 8.633,88m² para Fundo de Terra, para atendimento aos 5% exigidos pela Lei 995/2011, será compensada em área externa (informação consta no projeto);

- No projeto consta a informação de que o complemento de Área do Sistema Viário de 6.401,73m² - para atendimento aos 20% exigidos pela Lei Municipal (995/2011), será feito com compensação a ser definida pela Prefeitura, porém a referida Lei em seu Parágrafo Único estabelece que na **divisão dos percentuais de doação, os correspondentes às áreas verdes e do sistemas viários deverão, obrigatoriamente, ficar dentro da área do condomínio;**
- O PDDIE – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Eusébio classifica a área do Azur Condomínio Lago como Área Especial do Centro – AEC;

3 – DA LEGISLAÇÃO

LEI MUNICIPAL N.º 995, DE 27 DE ABRIL DE 2011

DISPÕE SOBRE A MODIFICAÇÃO E ORDENAMENTO DE TERMOS, NOMENCLATURAS E ZONEAMENTOS DE ÁREAS, CONTIDAS NO PDDIE – PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE EUSÉBIO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

(.....)

Art. 174 – O percentual de áreas públicas será de 45% (quarenta e cinco por cento) da área total da gleba, destinado nas seguintes proporções mínimas:

- 5% de área institucional;
- 15% de área verde;
- 5% de fundo de terra;
- 20% de sistema viário;

Art. 181 – Os condomínios urbanísticos poderão ser implantados em todas as zonas urbanísticas, observando-se porém os índices adequados a cada uma dessas zonas e as determinações especificas dos quadros em anexo a esta lei.

Art. 182 - Os percentuais de doação de áreas correspondentes aos condomínios urbanísticos são os mesmos destinados para loteamentos, ou seja, 45% (quarenta e cinco por cento).

Parágrafo Único – Na divisão dos percentuais de doação, os correspondentes às áreas verdes e do sistemas viários deverão, obrigatoriamente, ficar dentro da área do condomínio.

→ O Parágrafo Único estabelece que as áreas verdes e do sistema viário deverão, obrigatoriamente, ficar dentro da área do condomínio, porém **no projeto consta a informação de que o complemento do sistema viário de 6.401,73m², para atendimento aos 20% exigidos pela Lei 995/2011, será feito com compensação a ser definida pela prefeitura.**

(....)

LEI MUNICIPAL Nº 1.185, 08 DE OUTUBRO DE 2013.

DISPÕE SOBRE ADEQUAÇÃO E ORDENAMENTO DE TERMOS, NOMENCLATURAS E ZONEAMENTOS DE ÁREAS, CONTIDAS NA LEI Nº 784-8/12/08 (LEI DO PDDIE – PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DO EUSÉBIO) E LEI Nº 995-27/04/11, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAIS.

(.....)

Art. 9° - Fica determinado os limites da AEPP (Área de Especial Proteção Paisagística) do " Parque Urbano das Três Lagoas" (Lagoa do Eusébio, Lagoa Parnamirim e Açude Perigoso) **na medida de 30 (trinta) metros da cheia maior para as ZPP- Zona de Preservação Permanente, mais 20 (vinte) metros de ZAP – Zona Ambiental Paisagística.**

Parágrafo Único – Demais observações desta Área estão determinadas nos quadros de ZPP E ZAP, em anexo.

4 - DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

Na vistoria a Lagoa do Parnamirim, no município do Eusébio, especificamente na área do loteamento do Azur Condomínio lago e área do sangradouro, constatamos que:

- foi aberto um novo sangradouro paralelo ao já existente, embora na Licença de Instalação de Nº 225-A 2018, expedida pela AMMA, conste que as obras seriam de desobstrução e interligação do antigo sangradouro com o sistema de macrodrenagem;
- O antigo sangradouro estava inoperante e obstruído;
- O projeto do empreendimento apresenta a demarcação da ZPP do recurso hídrico, entretanto não foi observada a delimitação da mesma "in loco". Analisando os mapas ambientais do município, como também edificações e estruturas (píer, pequeno

muro de contenção) existentes na área do empreendimento, pode-se observar até onde atingia o nível da água da Lagoa em sua cheia maior; e de onde deve ser medida sua ZPP , conforme estabelece a Lei Municipal N° 1.185, 08 de outubro de 2013, em seu artigo nono (9°). Pelo observado há evidencias de que os lotes projetados no entorno da Lagoa, contabilizados como trinta e quatro (34), se sobrepõe parcialmente a Zona de Preservação Permanente - ZPP do recurso hídrico.

Embora o empreendedor e a AMMA defendam a regularidade da obra do sangradouro e do loteamento, e que houve a realização de estudos ambientais, há indícios de que abertura do novo sangradouro, defendido como sendo para estabilizar os limites da Lagoa na cota 20, conforme declarado em audiência pública em vinte e um de fevereiro de 2019, e para o controle de alagamentos na área externa ao empreendimento, de acordo com declaração do próprio empreendedor, pode também ter favorecido a projeção dos lotes no entorno da lagoa, uma vez que mantendo o nível do recurso hídrico numa cota estável, induze-se que sua ZPP seja medida a partir deste ponto;

Vale ressaltar que no projeto consta a informação de que o complemento de Área do Sistema Viário de 6.401,73m² - para atendimento aos 20% exigidos pela Lei Municipal (995/2011), será feito com compensação a ser definida pela Prefeitura, porém, a referida Lei em seu Parágrafo Único estabelece que na divisão dos percentuais de doação, **os correspondentes às áreas verdes e do sistemas viários deverão, obrigatoriamente, ficar dentro da área do condomínio**; outro fato a ser esclarecido é que não se deve confundir área verde com Área de Preservação Permanente – APP, no projeto do condomínio em questão, essas áreas apresentam-se de forma contígua em grande parte das mesmas.Verificou-se também a contabilização de área verde fora da área do condomínio, em oposição ao que estabelece a lei municipal.

Ressaltamos ainda a necessidade de se delimitar a ZPP da Lagoa na área do empreendimento de acordo com que estabelece a legislação e mapa de Zoneamento ambiental do município, a fim de deixar claro o que é área verde e Área de Preservação Permanente, uma vez que ambas não poderão se sobrepor.

Maria Ivanilde de Sena Lima
Técnica Ministerial
Engª. Agrônoma CREA/CE 13.870
Núcleo de Apoio Técnico - NATEC

Rafaela Sousa Oliveira
Técnica Ministerial
Tecnóloga em Gestão do Turismo
Núcleo de Apoio Técnico – NATEC

Rua: Assunção, 1100 – José Bonifácio – CEP.: 60.050-011
Fortaleza- CE. Fone: 3452- 1516. E-mail: nat@mpce.mp.br

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DA ÁREA (FONTE: VISTORIA NATEC/PGJ)

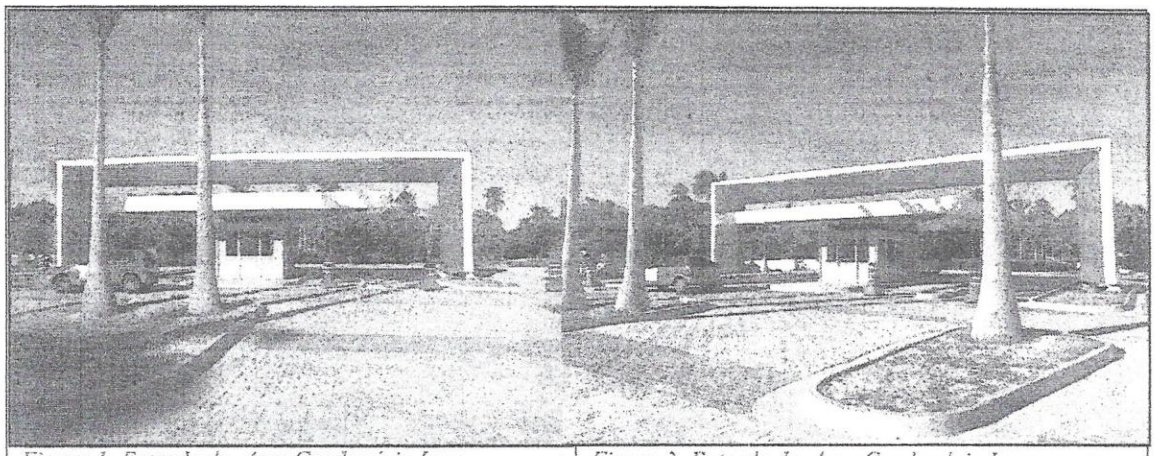


Figura 1- Entrada do Azur Condomínio Lago.

Figura 2- Entrada do Azur Condomínio Lago .

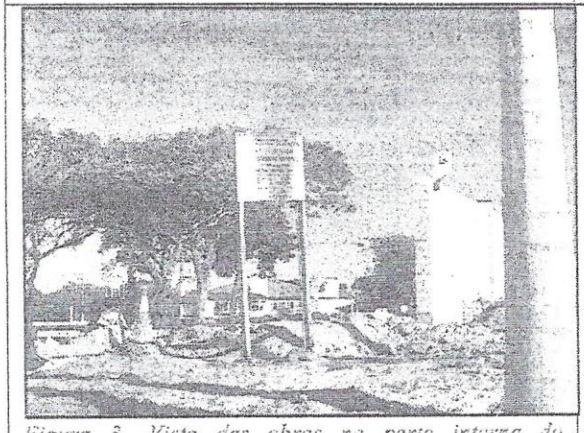


Figura 3- Vista das obras na parte interna do condomínio.

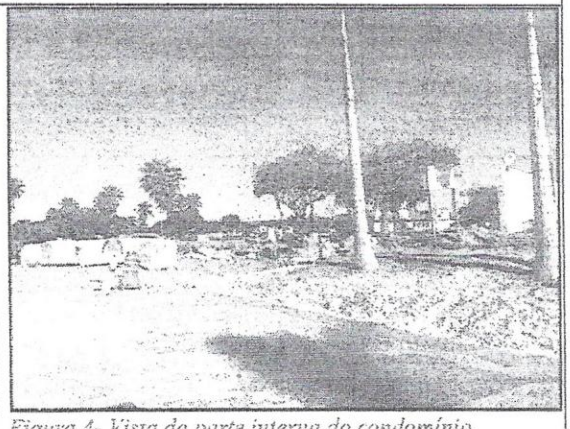


Figura 4- Vista da parte interna do condomínio.



Figura 5- Vista do antigo sangradouro da Lagoa.

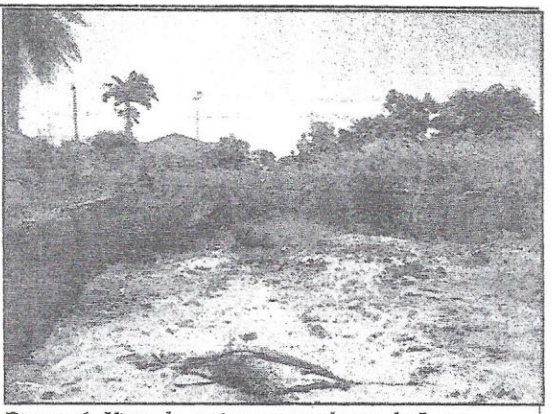


Figura 6- Vista do antigo sangradouro da Lagoa.

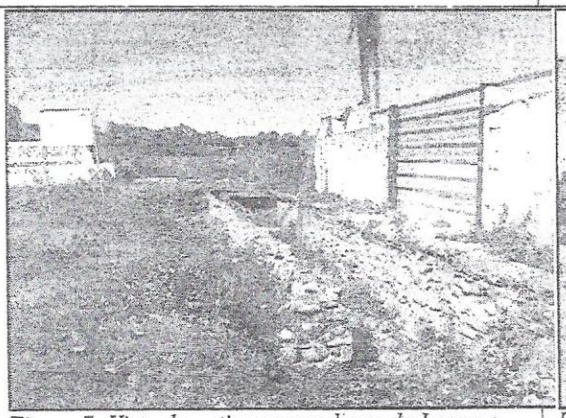


Figura 7- Vista do antigo sangradouro da Lagoa.

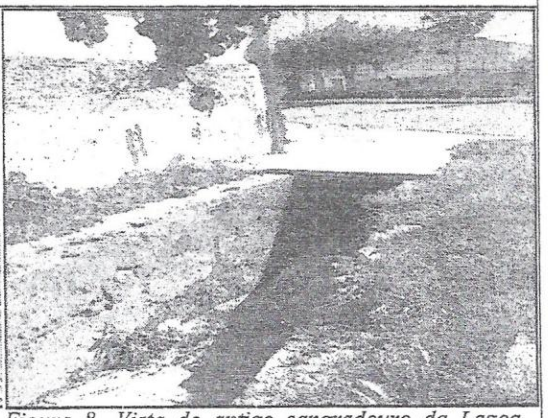


Figura 8- Vista do antigo sangradouro da Lagoa. Observa-se que não havia escoamento de água pelo mesmo.

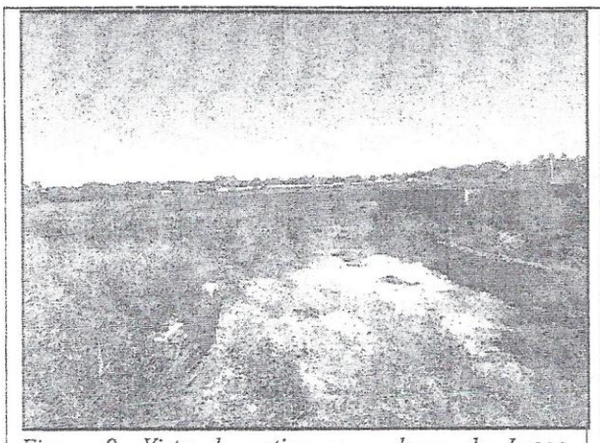


Figura 9- Vista do antigo sangradouro da Lagoa. Observa-se que não havia escoamento de água pelo mesmo.

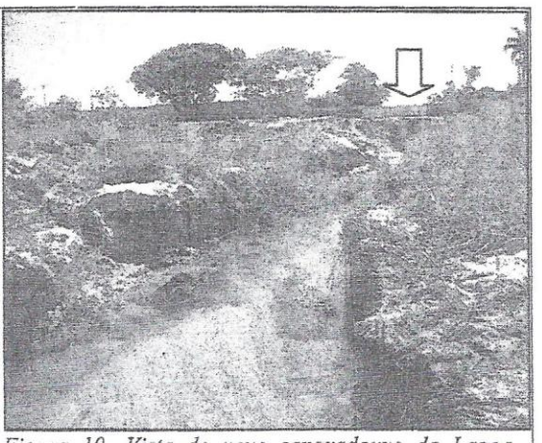


Figura 10- Vista do novo sangradouro da Lagoa. Trecho localizado entre a Lagoa e a Avenida Eusébio de Queiroz. Seta indica a localização do sistema "sto log". Observa-se que havia escoamento de água pelo mesmo.

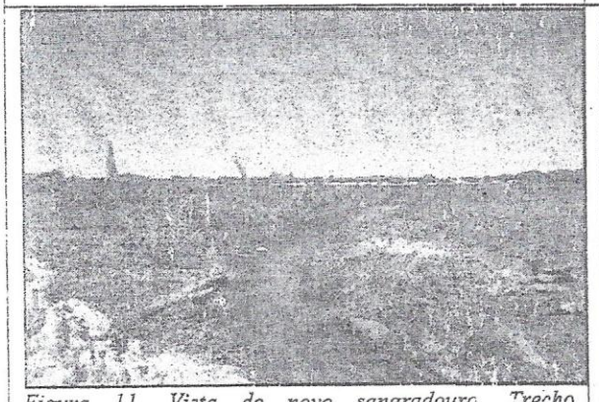


Figura 11- Vista do novo sangradouro. Trecho localizado entre a Lagoa e o sistema "stop log". Observa-se que havia escoamento de água pelo mesmo.

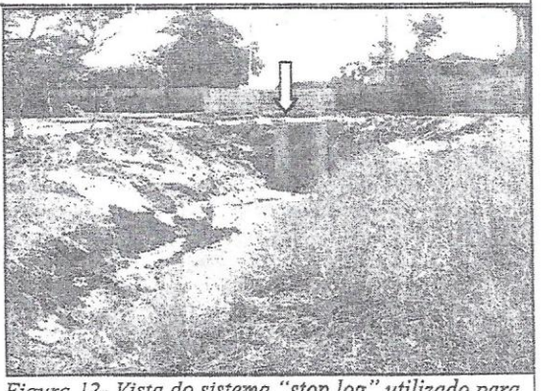


Figura 12- Vista do sistema "stop log" utilizado para regular o nível d' água do recurso hídrico.

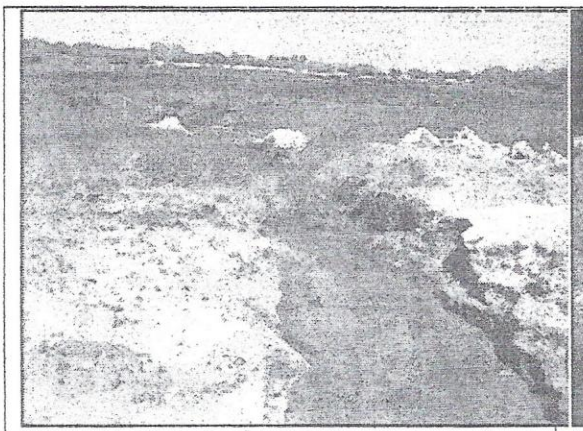


Figura 13- Vista da abertura do novo sangradouro, trecho localizado entre a Lagoa e a Avenida Eusébio de Queiroz.

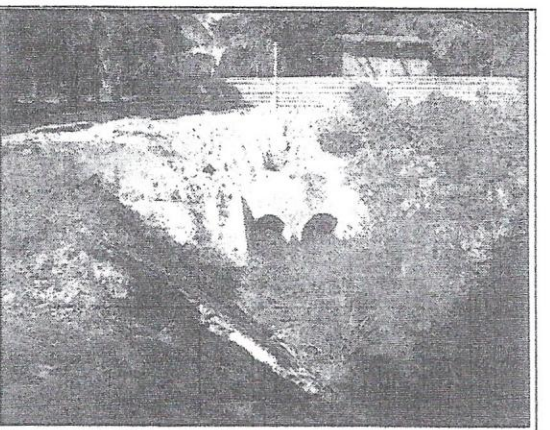


Figura 14- Vista da abertura do novo sangradouro, trecho localizado após a Avenida Eusébio de Queiroz.



Figura 15- Abertura do novo sangradouro, trecho localizado após a Avenida Eusébio de Queiroz.

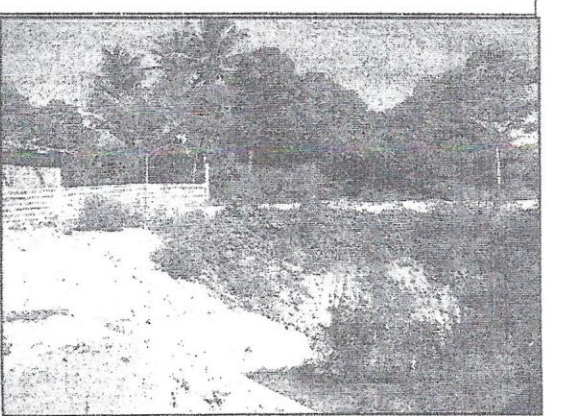


Figura 16- Vista da abertura do novo sangradouro, trecho localizado após a Avenida Eusébio de Queiroz.

Rua: Assunção, 1100 – José Bonifácio – CEP.: 60.050-011
Fortaleza- CE. Fone: 3452- 1516. E-mail: nat@mpce.mp.br

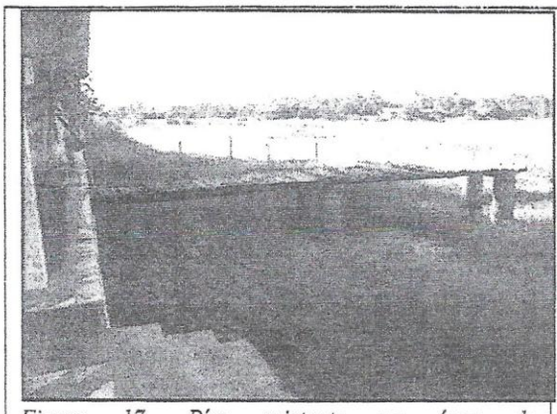


Figura 17- Píer existente na área do empreendimento, onde se pôde observar marcas do nível d'água da Lagoa em sua cheia maior. Observou-se que o leito da Lagoa estava além do píer e mesmo assim escoava água pelo novo sangradouro.

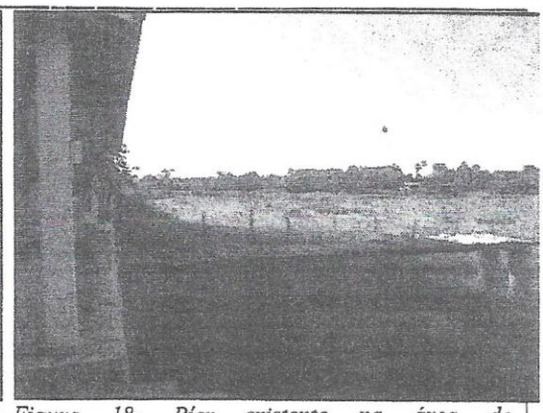


Figura 18- Píer existente na área do empreendimento, onde observamos marcas do nível da água da Lagoa em sua cheia. Observa-se que o leito da Lagoa estava além do píer e mesmo assim continuava liberando água pelo novo sangradouro. Fato observado no dia da vistoria.

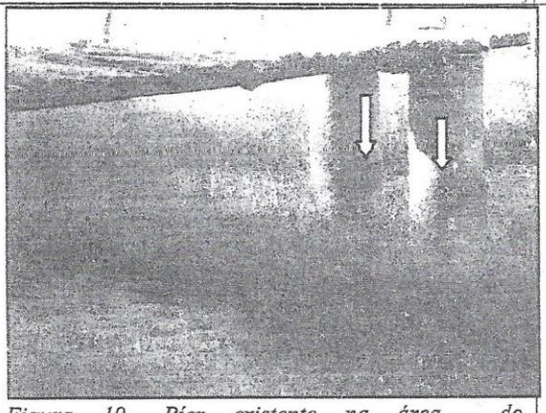


Figura 19- Píer existente na área do empreendimento, onde observamos marcas do nível da água da Lagoa em sua cheia. Observa-se que o leito da Lagoa estava além do píer e mesmo assim continuava liberando água pelo novo sangradouro. Fato observado no dia da vistoria.



Figura 20- Muro de contenção existente na área do empreendimento, próximo ao píer, evidenciando até onde chega a cheia máxima da Lagoa.

Rua: Assunção, 1100 – José Bonifácio – CEP.: 60.050-011
Fortaleza- CE. Fone: 3452- 1516. E-mail: nat@mpce.mp.br

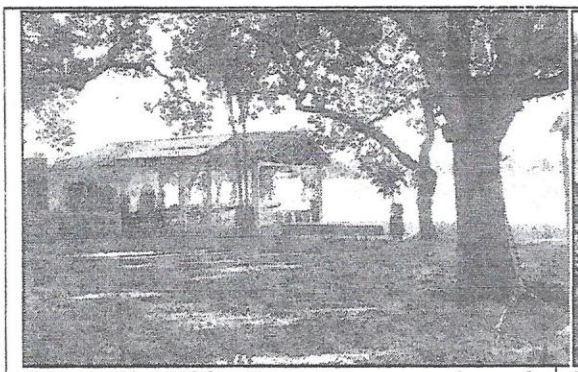


Figura 21- Edificação existente na área do empreendimento, onde está localizado o pier.

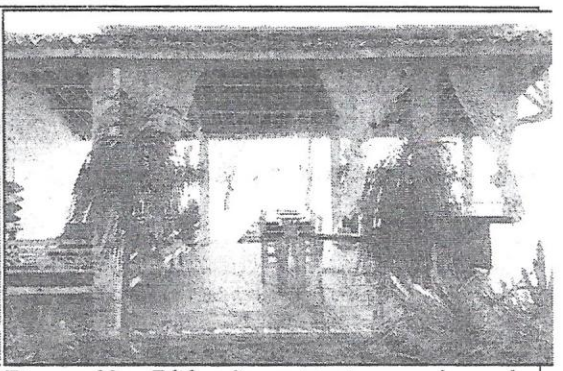


Figura 22- Edificação existente na área do empreendimento, onde está localizado o pier.

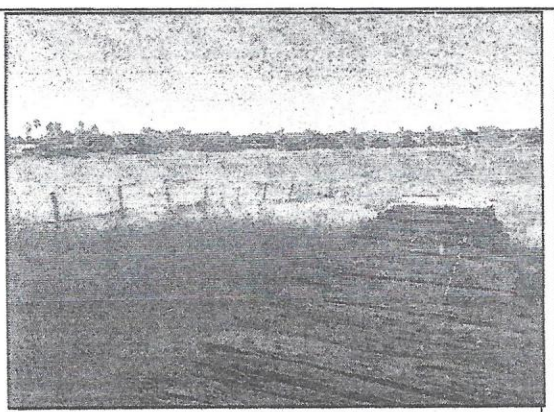


Figura 23- O pier evidencia até onde chegava o espelho d'água da lagoa, como também pode-se observar onde ele encontrava-se ao tempo da vistoria.



Figura 24- Faixa descoberta no entorno da Lagoa. Observa-se ao fundo o leito do recurso hídrico.

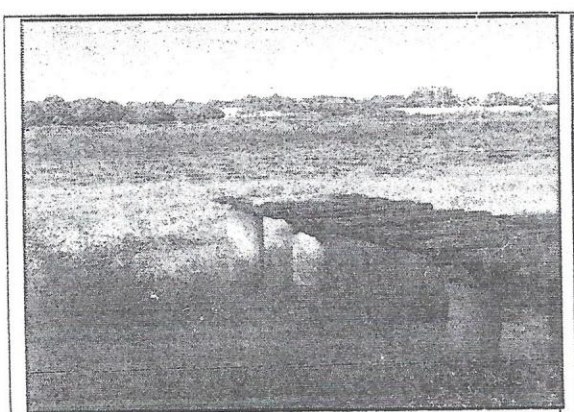


Figura 25- O pier evidencia até onde chegava o espelho d'água da lagoa, como também pode-se observar onde ele encontrava-se ao tempo da vistoria.

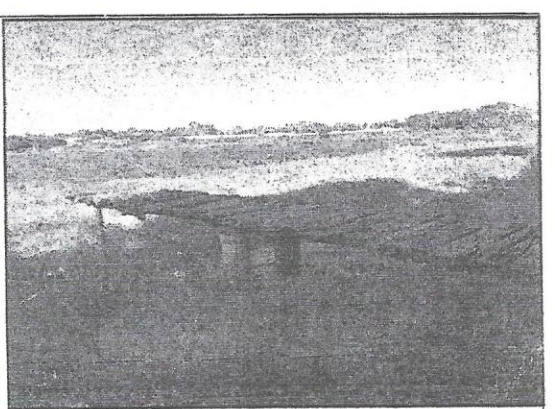


Figura 26- O pier evidencia até onde chegava o espelho d'água da lagoa, como também pode-se observar onde ele encontrava-se ao tempo da vistoria.

Rua: Assunção, 1100 – José Bonifácio – CEP.: 60.050-011
Fortaleza- CE. Fone: 3452- 1516. E-mail: nat@mpce.mp.br