

**Á CAMARA MUNICIPAL DE ANDRADAS**

**ASSUNTO:** Solicitação de Fiscalização e Análise de Disparidade de Critérios de Aprovação de Loteamentos (Violação do Princípio da Isonomia).

**Câmara Municipal de Andradas**  
**Protocolizado**

Sob n.º 1602

11 NOV 2025

**Prezados Vereadores**

Eu, Gilmar Vicentin, CPF: , casado, residente a Rua ~~Centenária~~ Abolição nº 155, Vila Graziane em Andradas – MG, venho por meio deste formalizar uma solicitação de fiscalização e auxílio dessa Casa Legislativa.

**A. Aprovação do Loteamento Jardim Itália II, pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente.**

**1. Dos Fatos**

Sou o engenheiro responsável técnico por vários loteamentos em Andradas e em particular o **Loteamento Veredas da Serra** e o **Loteamento Veredas da Serra II**, até começo dessa ano. Os referidos empreendimentos estão localizados no zoneamento ZAM-1, o mesmo do Loteamento **Jardim Itália II**, fazem divisas sendo assim a análise e feita de forma consistente e baseado em leis de uso e ocupação do solo e com aprovações de loteamentos ao longo dos anos de 2.000 a 2025.

**2. Da Disparidade dos Critérios**

Ocorre que a Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente impôs exigências e critérios para a aprovação do **Loteamento Veredas da Serra II**, que são **substancialmente diferentes** dos aplicados para aprovação do **Loteamento Jardim Itália II**, também localizado no **mesmo zoneamento** e com características de solo e ambientais análogas.

- **Exigência 1:** Enquanto o projeto do **Loteamento Veredas da Serra**, foi exigido e aprovado com **25.539% de ruas e avenidas** (mínimo exigido de 25%), e o projeto do **Loteamento Veredas da Serra II** para obter a carta de viabilidade desde 2.018, foi exigido **29,108 % de Ruas e Avenidas**, enquanto o loteamento vizinho **Jardim Itália II**, foi aprovado a toque de caixa no ano de 2.024, com carta de viabilidade de 2.021 e 2.022, **com apenas 19,57% de ruas**, e o pior sem avenidas (ao qual foi interrompida).
- **Exigência 2:** Enquanto o projeto do **Loteamento Veredas da Serra**, foi exigido e aprovado dando sequência a **Avenida Luca**, e o projeto do **Loteamento Veredas da Serra II**, para obter a carta de viabilidade desde 2.018, foi exigido **duas avenidas**, enquanto o loteamento vizinho **Jardim Itália II**, foi aprovado **sem avenidas**, e ainda para piorar interromperam a sequência da **Avenida Careggine**, diferentemente do exigido para os outros dois loteamentos no mesmo zoneamento.
- **Exigência 3:** Enquanto o projeto do **Loteamento Veredas da Serra II**, se exigiu **projeto de uma praça**, o loteamento vizinho **Jardim Itália II**, foi aprovado **sem a praça**.
- **Exigência 4:** Enquanto o projeto do **Loteamento Veredas da Serra II**, foi exigido uma **rotatória com dimensões absurdas** para interligação de duas avenidas, **enquanto o**

**loteamento vizinho Jardim Itália II**, foi **aprovado com uma rotatória muito menor** e com a clara intenção de interromper e deixar de dar sequência à Avenida Careggine.

- **Exigência 5:** Enquanto o projeto do **Loteamento Veredas da Serra II**, não teve nenhuma utilização de **“cul di Sac”**, o loteamento vizinho **Jardim Itália II**, foi **aprovado com quatro “Cul di Sac”** intenção clara de obter vantagens e aumentar o número de lotes.
- **Exigência 6:** Enquanto o projeto do **Loteamento Veredas da Serra II**, foi questionado a existência de uma mina d'água no meio do loteamento utilizando-se o mapa hidrico do EDE-Sisema, enquanto o loteamento **vizinho Jardim Itália II**, foi **aprovado sem levar em conta o mapa do IDE-Sisema** ao qual constava duas minas d'água, e sendo alteraria todo o projeto e teria uma diminuição significativa de lotes. Ou seja critérios diferentes adotados pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente.
- **Exigência 7:** Enquanto o projeto do **Loteamento Veredas da Serra** foi aprovado com **58,548 % de lotes**, e o **Loteamento Veredas da Serra II**, com as exigências impostas pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, possui uma área de lotes de **55,891 %**, basicamente inviabilizando o empreendimento. Enquanto o loteamento vizinho **Jardim Itália II**, foi **aprovado pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente com 63,27 % de lotes**.
- **Exigência 8:** Enquanto o projeto do **Loteamento Veredas da Serra II**, esta esperando a carta de viabilidade desde 2018, e até agora não foi concedida, e com exigências que inviabilizam o empreendimento, o loteamento vizinho **Jardim Itália II**, foi **aprovado pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente** a toque de caixa, com muito menos exigências, passando a frente de vários outros empreendimentos que aguardam a carta de viabilidade.
- **Exigência 9:** Enquanto o projeto do **Loteamento Veredas da Serra II**, foi exigido estudos de impacto de vizinhança e criou-se uma mina d'água para inviabilizar o empreendimento, o loteamento vizinho **Jardim Itália II**, foi aprovado pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, sem sequer levar em conta que existe a Água Mineral **“Fonte Vida”** que faz confrontação com o empreendimento. Foi sugerido pelo Codema um estudo mais detalhado sobre possíveis danos ambientais (poluição das águas), que o empreendimento poderia causar a águas Minerais **“Fonte Vida”**.

Vale ressaltar que fiz um relatório técnico, explicando todo os procedimentos e as divergências em relação as leis aplicadas aos loteamentos, e conseqüentemente a não observação das leis municipais de uso e ocupação do solo e Plano diretor, para a aprovação do loteamento vizinho **Jardim Itália II**, ao qual foi beneficiado, enquanto os **outros loteamentos e loteadores amargam prejuizos pela conduta da Secretária de Planejamento e Meio Ambiente**.

**B. Aprovação do Loteamento Parque da Liberdade pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente.**

**1. Dos Fatos**

Esclarecimentos sobre a aprovação do **Loteamento Parque da Liberdade** e critérios adotados pela Secretaria de Planejamento e principalmente do Meio Ambiente.

**2. Da Disparidade dos Critérios**

Ocorre que a Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente impôs exigências e critérios para a aprovação de vários outros loteamentos, que são **substancialmente diferentes** dos aplicados para aprovação do **Loteamento Parque da Liberdade**.

Vale ressaltar que fiz um relatório técnico, explicando todo os procedimentos e as divergências em relação as leis aplicadas aos loteamentos, e conseqüentemente a não observação das leis municipais de uso e ocupação do solo e Plano diretor pela **Secretária de Planejamento e Meio Ambiente**, principalmente relacionados ao Projeto Urbanístico e Meio Ambiente.

**C. Explicações sobre a Estação de Tratamento de Esgoto do Jardim Amélia, que se encontra em completo abandono, entregue a prefeitura.**

**1. Dos Fatos**

Esclarecimentos sobre a atuação da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, sobre o funcionamento da Estação de Tratamento de Esgoto do Jardim Amélia, onde todos os equipamentos foram furtados e nunca entrou em funcionamento, causando a poluição de córregos e rios.

**3. Da Disparidade dos Critérios**

Enquanto a Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, dificulta a entrega de outras ETEs, exigindo adequações desnecessárias e fora do projeto aprovado por eles mesmos, para receber os loteamentos, Ocorre que a Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, nem sequer sabia que foram roubados os equipamentos da ETE do Jardim Amélia, e que nunca colocaram para funcionar, dados esses observados pela **não utilização dos leitos de secagem**. Demonstrativo de Fotos que constata tal ineficiência do Setor de Meio Ambiente, que é bom para cobrar dos Loteadores, e que não cumpre o básico quando se refere a Prefeitura Municipal de Andradadas. Um desrespeito ao meio ambiente e também a comunidade do Jardim Amélia, além de poluição por esgoto ao riacho de confronta com a lca a família Bensi e a família Lanzani, que confrontam com o córrego em questão.

## **D. Construção da Escola Municipal na Avenida Prefeito Antônio Gonçalves**

### **1. Dos Fatos**

Esclarecimentos sobre o porque da compra de tal terreno, com condições adversas e muita Área de Preservação Permanente, e a construção da Escola sobre um açude extinto em 2.012. Sendo que tinha opção de construir dentro da área próxima ao almoxarifado, e também dentro do terreno comprado pela Prefeitura Municipal de Andradas, na própria Avenida Prefeito Antônio Gonçalves com o valor astronomicamente menor ao pago pela propriedade onde a Escola foi erguida.

### **2. Da Disparidade dos Critérios**

Gostaria de saber porque se comprou uma gleba tão cara, e com pouco aproveitamento, se a prefeitura possuía uma área a qual a escola em questão poderia ser edificada. Como sabemos essa área onde se encontra a antiga adega da Izidro, foi palco do discurso da administração para ser utilizado pela câmara municipal para reformar e fazer sua sede. A pergunta que faço: Porque a prefeitura não utilizou a área da Izidro, comprada a preço de banana para edificar a Escola Municipal da Avenida Prefeito Antônio Gonçalves?

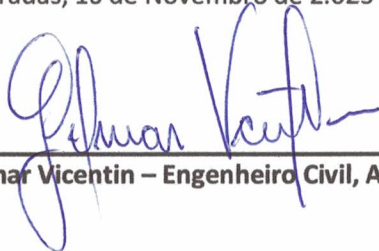
**CONCLUSÃO:** O Relatório traz explicações bem detalhadas sobre os critérios diferentes, e se foi adotado corretamente as leis de uso e ocupação do solo e Plano diretor, pela **Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente**, para aprovação de loteamentos.

Essa análise traz também os **prejuízos amargados por determinados loteadores**, com valores para se ter idéia da atuação da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente.

Vale ressaltar ainda que tenho outros questionamentos a serem feitos e vou apresentar outro relatório, o que causou prejuízos a profissionais e loteadores em Andradas.

Gostaria de ressaltar que no ano de 2.021, apresentei uma denuncia de prevaricação, que não foi acatada pela Câmara Municipal de Andradas. Agora estou me manifestando novamente, pois os vereadores que compõem essa casa são sérios e imparciais. Obrigado pela oportunidade de expor minhas reclamações, e espero providências a respeito do relatório apresentado e qualquer dúvida estou a inteira disposição dessa casa.

Andradas, 10 de Novembro de 2.025



---

**Gilmar Vicentin – Engenheiro Civil, Arquiteto e Urbanista e Engenheiro Ambiental**