

ETAPA 3: LEITURA COMUNITÁRIA

Elaboração do Plano Diretor Municipal de Cássia dos Coqueiros

VERSÃO 01

DEZEMBRO / 2025

SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO.....	4
2. LEITURA COMUNITÁRIA	5
2.1. Oficina Municipal	5
2.1.1. Dinâmica Realizada – Visão de Futuro.....	7
2.2. Reunião com o Grupo de Acompanhamento	12
2.3. Audiência Pública.....	17
3. SÍNTESE DA REALIDADE MUNICIPAL	34

LISTA DE FIGURAS

Figura 2.1-1: Lista de presença da Oficina Municipal de Leitura Comunitária – Plano Diretor de Cássia dos Coqueiros.....	6
Figura 2.1-2: Registros fotográficos da Oficina Municipal de Leitura Comunitária - Plano Diretor de Cássia dos Coqueiros.....	7
Figura 2.1.1-1: Registros fotográficos da Dinâmica de Visão de Futuro em Cássia dos Coqueiros - Grupo 01.....	9
Figura 2.1.1-2: Registros fotográficos da Dinâmica de Visão de Futuro em Cássia dos Coqueiros - Grupo 02.....	10
Figura 2.2-1: Registro da participação – Reunião com Grupo de Acompanhamento	13
Figura 2.2-2: Registro da participação – Lista de presença – Reunião Grupo de Acompanhamento	14
Quadro 2.2-3: Principais assuntos discutidos na reunião Grupo de Acompanhamento	15
Figura 2.3-1: Publicação Oficial do Edital de chamamento e Regulamento da 1ª Audiência Pública	19
Figura 2.3-2: Divulgação da 1ª Audiência Pública realizada pela Prefeitura de Cássia dos Coqueiros	20
Figura 2.3-3: Registro da participação – Lista de presença – 1ª Audiência Pública.....	20
Figura 2.3-2: Registro fotográfico da 1ª Audiência Pública de Cássia dos Coqueiros.....	22
Figura 2.3-3: Lista de inscritos para uso da palavra na 1ª Audiência Pública	26
Figura 3-1: Representação metodologia SWOT	34

LISTA DE QUADROS

Quadro 2.2-1: Especificidades da reunião	12
Quadro 2.2-2: Participantes da reunião.....	12
Quadro 2.3-1: Especificidades de reunião	17
Quadro 2.3-2: Transcrição das manifestações e respostas realizadas na 1ª Audiência Pública. 27	
Quadro 3-1: Síntese da realidade municipal de Cássia dos Coqueiros - matriz SWOT	34

1. APRESENTAÇÃO

Este documento apresenta a Leitura Comunitária de Cássia dos Coqueiros parte integrante da Etapa 3 do Projeto de Elaboração do Plano Diretor Municipal, elaborada a partir da captação e análise da visão da cidade, de seus desafios, qualidades e conflitos estabelecidos pelos diversos segmentos da sociedade civil, por meio da realização da Oficina Municipal e da Audiência Pública.

O desenvolvimento da leitura comunitária permitiu assegurar a legitimidade da participação da comunidade, baseado nos dispositivos da legislação federal, especialmente no Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001. Neste contexto, foram recepcionadas as projeções da comunidade, debatendo as demandas e a realidade local, conforme mostra a relatoria dos eventos apresentada a seguir.

Concluídas as leituras do município, tanto técnica¹ quanto comunitária, o Capítulo 3 traz a **síntese da realidade municipal**, conforme metodologia SWOT, **identificando as forças, fraquezas, oportunidades e ameaças para o desenvolvimento** urbano do município, considerando os eixos temáticos da leitura técnica.

¹ Resultado da Etapa 2: Levantamento de dados e leitura técnica

2. LEITURA COMUNITÁRIA

A construção da leitura comunitária de Cássia dos Coqueiros teve como premissa básica o envolvimento da sociedade civil, com objetivo de complementar o diagnóstico técnico do município, cuja finalidade foi:

- Aproximar a Política Urbana da realidade do município, a partir da visão dos seus moradores;
- Identificar tendências territoriais, bem como temas e desafios a serem superados;
- Atender as expectativas quanto ao futuro do município;
- Identificar demais propostas, experiências e ideias da sociedade, que podem agregar valor ao projeto; e
- Estar em sintonia com as demandas sociais e econômicas da localidade.

A seguir, serão apresentados os registros dos eventos comunitários realizados no município, a saber:

- 01 Oficina Municipal;
- 01 Reunião com Grupo de Acompanhamento; e
- 01 Audiência Pública.

2.1. Oficina Municipal

A Oficina Municipal da leitura comunitária do Plano Diretor de Cássia dos Coqueiros, foi realizada às 18h00 do dia 23 de outubro de 2025, na Escola Municipal Abel dos Reis, localizada na Rua Antônio Correa Neves, 279. O evento teve 11 participantes que assinaram a lista de presença (**Figura 2.1-1**), com a participação da sociedade civil, dos vereadores e representantes da Prefeitura Municipal, da empresa de consultoria Geo Brasilis e da Subsecretaria de Desenvolvimento Urbano do Estado de São Paulo (SDU). A Oficina Municipal foi divulgada previamente por meio do site oficial e das mídias sociais da Prefeitura de Cássia dos Coqueiros (vide **Figura 2.1-3**).

A **Figura 2.1-2** apresenta o registro fotográfico da referida oficina.

Figura 2.1-1: Lista de presença da Oficina Municipal de Leitura Comunitária – Plano Diretor de Cássia dos Coqueiros



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação

ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS



GEO BRASILIS
Planejando o futuro

Pauta: Oficina Municipal

Data: 23/10/2025

Item	Nome	Órgão/Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
1	Mateus Pateli	Vereador	matpateli@gmail.com	DDD ()	<i>[Signature]</i>
2	Sara e B. Carmacho	Morada da Sociedade Civil	caracamachoe@gmail.com	DDD (11) 98341-3431	<i>[Signature]</i>
3	Tamires Francine Ferreira	Morada da Sociedade Civil	tamires.ferreira@outlook.com	DDD (16) 99608-7300	<i>[Signature]</i>
4	Notatário M. F. Pateli	Imprensa Particular	notariapateli@gmail.com	DDD (16) 999651195	<i>[Signature]</i>
5	Barbier Rodolfo Viana Silva	Associação de Dep. de Cpt.	barbierrodolfo@gmail.com	DDD (16) 58201504	<i>[Signature]</i>
6	Mariuge Ap. Lopes do Silva	Secretaria da Educação	mariugedosilva@outlook.com	DDD (16) 99713-226	<i>[Signature]</i>
7	Maria Cidrauro Batista	Secretaria da Assistência Social	marciadurabatalista@gmail.com	DDD (12) 999785006	<i>[Signature]</i>

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
 Vila Madalena - São Paulo - SP
 CEP 05440-000 - Brasil
 Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
 Planejamento Estratégico
 Gestão Ambiental
 geobrasilis.com.br

11



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação

ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS



GEO BRASILIS
Planejando o futuro

Pauta: Oficina Municipal

Data: 23/10/2025

Item	Nome	Órgão/Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
8	Tarcisio RAIMUNDO FARIAS	Vereador	tarcisiofarias@gmail.com	DDD (16) 991265131	<i>[Signature]</i>
9	Eden de Mello Viana	Vereador	edenmello@yahoo.com.br	DDD (16) 992043680	<i>[Signature]</i>
10	Rafael Antonio Batista de Sá	SDU/Geobrasilis	rafaelbatista@sdh.sp.gov.br	DDD (71) 99990211	<i>[Signature]</i>
11	DEBORAH S. KUNELDA	GEOBRASILIS	deborah@geobrasilis.com.br	DDD (11) 3035-1490	<i>[Signature]</i>
12				DDD ()	
13				DDD ()	
14				DDD ()	

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
 Vila Madalena - São Paulo - SP
 CEP 05440-000 - Brasil
 Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
 Planejamento Estratégico
 Gestão Ambiental
 geobrasilis.com.br

12

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2025.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

Figura 2.1-2: Registros fotográficos da Oficina Municipal de Leitura Comunitária - Plano Diretor de Cássia dos Coqueiros



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2025.

2.1.1. Dinâmica Realizada – Visão de Futuro

Para a realização da Dinâmica de Visão de Futuro (vide **Figuras 2.1.1-1 e 2.1.1-2**), foram formados 02 grupos com os participantes presentes. Os participantes identificaram

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

POTENCIALIDADES e **DESAFIOS**, sendo as potencialidades os elementos positivos que o município possui, que podem ser potencializados e melhor aproveitados e os desafios são os aspectos que precisam ser enfrentados, problemas ou dificuldades que precisam ser resolvidos. Deste modo, considerando o horizonte de planejamento de 10 anos, foram destacadas para Cássia dos Coqueiros:

- **Potencialidades**

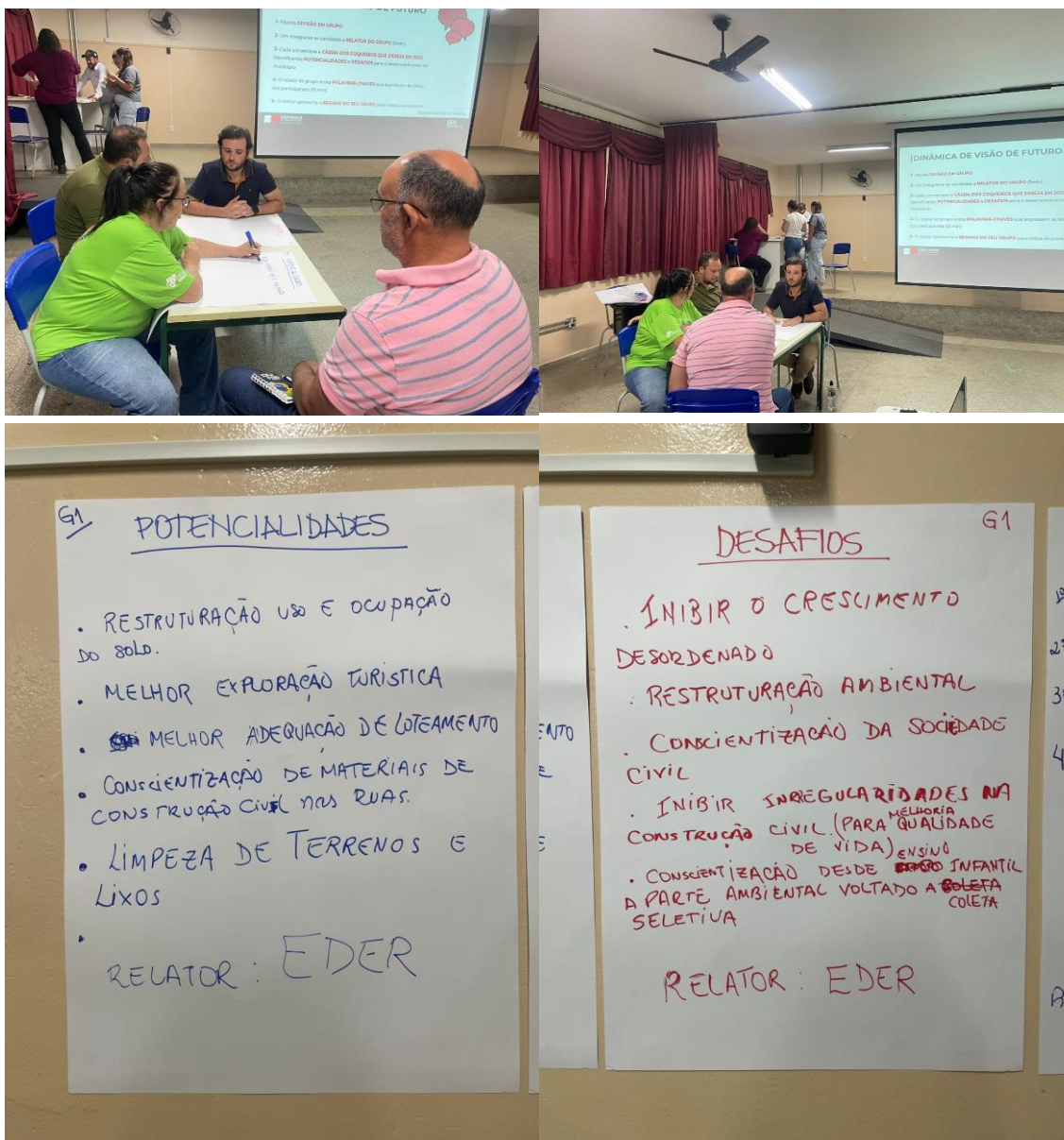
- Reestruturação do Uso e Ocupação do Solo;
- Melhor exploração turística;
- Melhor adequação de loteamentos;
- Conscientização de materiais de construção civil nas ruas;
- Limpeza de terrenos e lixos;
- Turismo;
- Qualidade de vida;
- Industrialização; e
- Agronegócio.

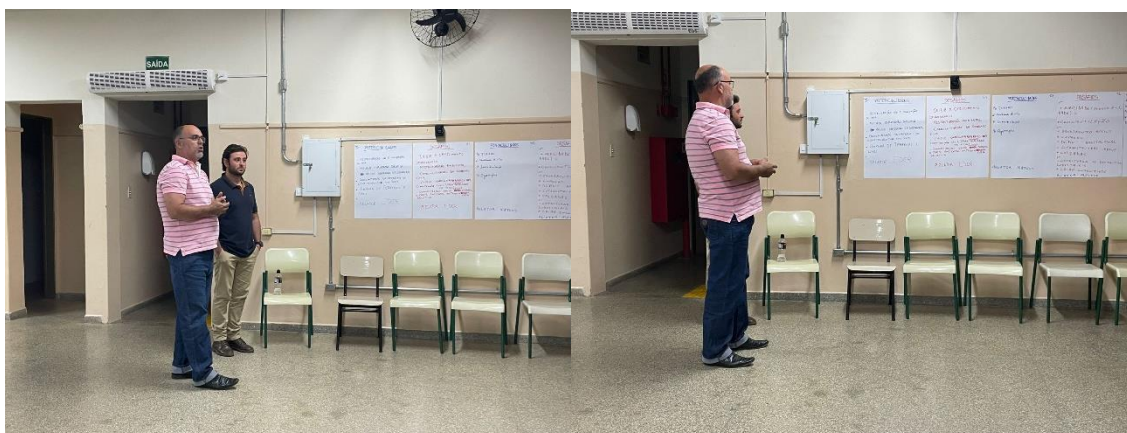
- **Desafios:**

- Inibir o crescimento desordenado;
- Reestruturação ambiental;
- Conscientização da sociedade civil;
- Inibir irregularidades na construção civil (para melhorar qualidade de vida);
- Conscientização desde o ensino infantil a parte ambiental voltado para coleta seletiva;
- Mobilidade (acesso a cidade);
- Conscientização;
- Saneamento básico;
- Emprego;
- Déficit habitacional;
- Infraestrutura urbana;
- Calçadas;
- Estruturar os distritos industriais;
- Criar incentivos;
- Habitação (pousadas);
- Melhoria das vias de acesso; e
- Ampliação de oferta de comércio e serviços.

Ao final da dinâmica, o relator de cada grupo apresentou a discussão realizada, por meio da utilização de palavras-chave (vide **Figuras 2.1.1-1 e 2.1.1-2**).

Figura 2.1.1-1: Registros fotográficos da Dinâmica de Visão de Futuro em Cássia dos Coqueiros - Grupo 01

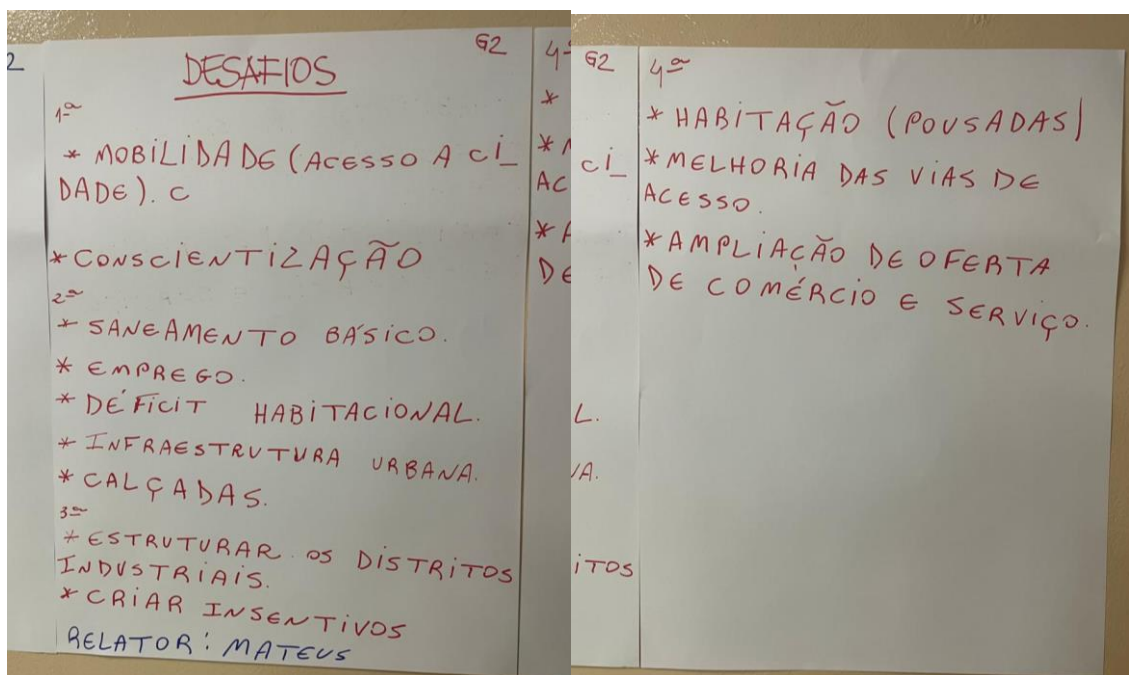




Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2025.

Figura 2.1.1-2: Registros fotográficos da Dinâmica de Visão de Futuro em Cássia dos Coqueiros - Grupo 02





Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2025.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

2.2. Reunião com o Grupo de Acompanhamento

Quadro 2.2-1: Especificidades da reunião

Tipo:	Reunião com Grupo de Acompanhamento
Finalidade:	Apresentação da Leitura Técnica Municipal
Data, hora e local:	12/11/2025 às 15h – Prefeitura Municipal de Cássia dos Coqueiros - R. Joaquim Lopes Ferreira, 489

Elaboração: Geo Brasilis, 2025.

Quadro 2.2-2: Participantes da reunião

Nome	Instituição
1. Alfredo Baqueta G. Bastos	Secretaria de Cultura Esporte Turismo
2. Gabriel Rodrigues Vieira Silva	Responsável pelo Departamento de Engenharia
3. Ivan Bizaio dos Santos	Vereador
4. Eder Viana	Vereador
5. Lourdes Gonçalves da Silva	Vereador
6. Lucelia de L. G. Santana	Vereadora
7. Tarcisio Furquim	Vereador
8. Silvio Santos dos Reis Faria	Prefeito
9. Liliane Cristina Miguel	Secretaria de Administração
10. Líbia Santos de Matos Santos	Diretora de Cultura, Esporte e Turismo
11. Olavo dos Santos Lima Júnior	Vice Prefeito
Nome	Instituição
Deborah Sandes de Almeida	Coordenação Técnica - Geo Brasilis
Beatriz Kopperschmidt	Geo Brasilis
Rafael Antônio P. G. de Souza	SDU – Subsecretaria de Desenvolvimento Urbano

Elaboração: Geo Brasilis, 2025.

A Reunião com o Grupo de Acompanhamento de Cássia dos Coqueiros foi realizada às 15h00 do dia 12 de novembro de 2025, na Prefeitura Municipal de Cássia dos Coqueiros, localizado na Rua Joaquim Lopes Ferreira, 489. A reunião teve 14 participantes que assinaram a lista de presença (vide **Figura 2.2-2**), com a participação de membros do Grupo de Acompanhamento, nomeados pelo Decreto Municipal nº 47/2025, do coordenador do Grupo de Trabalho da Prefeitura Municipal, dos vereadores, do Prefeito Silvio Santos dos Reis Faria, e representantes da empresa de consultoria Geo Brasilis e da Subsecretaria de Desenvolvimento Urbano do Estado de São Paulo (SDU). O **Quadro 2.2-3** apresenta os principais pontos discutidos na reunião.

A **Figura 2.2-1** apresenta o registro fotográfico da Reunião com o Grupo de Acompanhamento.

Figura 2.2-1: Registro da participação – Reunião com Grupo de Acompanhamento





Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2025.

Figura 2.2-2: Registro da participação – Lista de presença – Reunião Grupo de Acompanhamento



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação

ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS



GEO BRASILIS
Planejando o futuro

Pauta: Reunião com Grupo de Acompanhamento para apresentação da Leitura Técnica Municipal					Data: 12/11/2025
Item	Nome	Órgão/Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
1	Alfredo Baqueta Jr. Santos	Sec. Culturg. Esporti. e Recreação	alfredobasquetas01@gmail.com	DDD (16) 999887095	<i>[Assinatura]</i>
2	Roberto Antônio R. de Souza	SDUA/SDU	roberto.souza@sdh.sp.gov.br	DDD (11) 99990844	Roberto A. Souza
3	GABRIEL RODRIGUES UNZUE SILVA	Residência 2xLO Del. de CUBENILVIA	gabrielunzue@gmail.com	DDD (16) 98820-2504	<i>[Assinatura]</i>
4	João Bizais do Sato	Vereador	joao.bizais@gmail.com	DDD (16) 99996-1411	<i>[Assinatura]</i>
5	EDER VIANA	Vereador	eder.viana@fapem.br	DDD (16) 992043680	<i>[Assinatura]</i>
6	Lucas Jonatas L. Silva	Vereador	lucasjonatas13@gmail.com	DDD (16) 997375251	<i>[Assinatura]</i>

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

Pauta: Reunião com Grupo de Acompanhamento para apresentação da Leitura Técnica Municipal					Data: 12/11/2025
Item	Nome	Órgão/Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
7	Luís Carlos J. Bastos	Vereadora	luiscarlosj@gmail.com	DDD (16) 999561240	
8	Lucilei de Brito Matos	Vereadora	lucilei30@gmail.com	DDD (19) 999381264	
9	Tracião Feresim	Vereadora	traciaoferesim@gmail.com	DDD (16) 991225171	
10	Silvia Santos da Reis Faria	Prefeito	silviafaria4@gmail.com	DDD () 99747-4070	
11	Roberto Brito Miguel	Secretaria de Administração	robertomiguel32@gmail.com	DDD (16) 99969-1266	
12	Libéria Santos de Matos Lima	Secretaria de Cultura, Esporte e Turismo	liberia_mattos@hotmail.com	DDD (16) 996119038	
13	Cláudio dos Santos Lima Júnior	vice-Prefeito	claudio.lima2@yahoo.com	(11) 997211691	

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

12

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2025.

Quadro 2.2-3: Principais assuntos discutidos na reunião Grupo de Acompanhamento

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
1	Abertura	Foi retomado o Plano de Trabalho, as etapas e atribuições de cada ente envolvido no processo de elaboração do Plano Diretor.
2	Meio Ambiente e Saneamento	- Membros da Prefeitura questionaram onde é a Serra do Viradouro – Geo Brasilis indicou que é na divisa com Minas Gerais, a Serra está em Minas, mas influencia na topografia do município; - Todas as saídas estão com interferências nos cursos d'água – Geo Brasilis: pode entrar como proposição de melhorar relação com cursos d'água, em melhorar estratégias de manejo das águas – isso beneficia o município com a indicação de um problema que precisa ser resolvido, podendo ajudar com verbas estaduais e federais; - Plantação: possui uma indústria grande, na área rural, em área com certa caída e possui um córrego no final – não respeita curvas d'água, e ninguém possui força para

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		intervir, está gerando problemas de assoreamento do rio; Rafael (SDU) propôs fazer áreas de interesse especial na área rural, com usos de preservação; • Problemas nos rios: muitos assoreados, com escassez de água, etc – impactam nas atividades turísticas – Geo Brasilis: propôs que seja indicado a estruturação de fiscalização municipal, pelo Diretor do Meio Ambiente, sobre as áreas dos rios, especialmente nas áreas rurais, indicando no Plano Diretor em forma de diretriz; • Vereador Éder indicou problema de erosão, em área de mata, questionando se é uma ocorrência normal ou se precisa ser investigado – Geo Brasilis: precisa de estudo ambiental ou avaliação pela Defesa Civil para saber se representa um risco, e quais são as causas desses processos erosivos; • Abastecimento de água: Vereador indicou que um único local na área rural possui 25 poços artesianos; • Vereador Éder indica que o município possui um contrato de concessão que impede que sejam feitas melhorias, dependem muito do contrato – Geo Brasilis indicou que com o Plano Diretor, e como o próprio relatório da SABESP indicaram altas perdas na distribuição, é um tema que pode ser negociado entre o município e a Concessionária; • Esgotamento sanitário: sobre a falta de cadastramento da rede de esgoto: Gabriel indicou que SABESP respondeu que está em processo de cadastramento; • Coleta de resíduos sólidos: Prefeitura informou que possui pontos de coleta na área rural; • Disposição final resíduos sólidos: está sendo feito um estudo, possuem um consórcio com a CMM, possui uma usina de reciclagem, juntamente com Serrana, que está em desenvolvimento para ser implantado no município, nova disposição final dos resíduos sólidos; • Em 2021 foi licenciado uma nova área, não é mais utilizado o aterro que estava com 70% do limite em 2011; • Manejo de água: Está em processo de melhorias no sistema de drenagem – mas ainda possui pontos que precisam de melhorias – Geo Brasilis indicou que o Plano Diretor pode contribuir para novos recursos, que nem todos os pontos do diagnóstico vão ser rebatidos em lei,

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		porém o relatório de diagnóstico é um estudo importante que pode ser utilizado como estudo técnico que subsidia as solicitações de recursos.
3	Socioeconômico	- Vereadores confirmaram o dado de uso ocasional que é grande na cidade, com população que não mora no município, mas vai para Cássia nos finais de semana e épocas de safra; - Como conciliar produção agropecuária com vocação ambiental? - Não possuem indústria no município, por isso o dado de 0 empregos formais; - Registro de salário na área da indústria pode estar relacionado a algum MEI atrelado a área industrial, que não está mais ativo em 2024.
4	Aspectos Territoriais	- Perímetro Urbano: foi aprovado aumento do perímetro urbano para agregar alguns loteamentos, que estavam afastados – Vereador Éder indicou que precisa ser repensado, mesmo ele tendo participado da aprovação do perímetro urbano atual; - Vereador Éder: muita área INCRA (rural) virando ReUrb no município (para se tornar área urbana); - Geo Brasilis: foi solicitado mapa georreferenciado dos equipamentos públicos – Gabriel (Prefeitura Municipal) está responsável em enviar o mapa (ele possui em kmz); - Geo Brasilis: O Plano Diretor possui mecanismos de indicar diretrizes na zona rural que se associa com as atividades rurais.

Elaboração: Geo Brasilis, 2025.

2.3. Audiência Pública

Quadro 2.3-1: Especificidades de reunião

Tipo:	Audiência Pública
Finalidade:	Apresentação da Etapa 2 – Levantamento de Dados e Leitura Técnica
Data, hora e local:	12/11/2025 às 18h00 – Câmara Municipal de Cássia dos Coqueiros, Rua Major Tibúrcio, 608, Centro

Elaboração: Geo Brasilis, 2025.

A 1ª Audiência Pública do Plano Diretor de Cássia dos Coqueiros foi realizada no dia 12 de Novembro de 2025, na Câmara Municipal de Cássia dos Coqueiros, localizado na Avenida Pedro

de Toledo, 1041. A audiência teve 22 participantes que assinaram a lista de presença (vide **Figura 2.3-1**), com a participação da sociedade civil, dos vereadores, do Prefeito Silvio Santos dos Reis Faria, e de representantes da Prefeitura Municipal, da empresa de consultoria Geo Brasilis e da Subsecretaria de Desenvolvimento Urbano do Estado de São Paulo (SDU).

A Audiência teve início às 18h15, com abertura realizada pelo Prefeito Silvio Santos Dos Santos Dos Reis Faria e pelo representante da Subsecretaria de Desenvolvimento Urbano (SDU), Rafael Pedreira. Na sequência, a empresa Geo Brasilis conduziu a 1ª Audiência Pública do Plano Diretor de Cássia dos Coqueiros, com a apresentação do Levantamento de Dados e Leitura Técnica do Município de Cássia dos Coqueiros (vide **Figura 2.3-2**).

A apresentação teve duração de 60 minutos, e em seguida, foi aberta a manifestação do público presente, através do uso da palavra ou por meio de um formulário escrito. Foram registradas 10 manifestações orais e nenhuma manifestação escrita (vide **Figura 2.3-3**). O encerramento da 1ª Audiência Pública do Plano Diretor de Cássia dos Coqueiros ocorreu às 20h35.

De acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Estatuto da Cidade, a realização das Audiências Públicas no processo de elaboração do Plano Diretor deve ser precedida de uma publicação oficial com antecedência de 15 dias do evento. O município de Cássia dos Coqueiros fez a publicação do Edital de Chamamento e Regulamento da Audiência Pública no Diário Oficial, no dia 29 de Outubro de 2025 (vide **Figura 2.3-1**). Além disso, a legislação também determina que as Audiência Públicas devem ter ampla divulgação, garantindo a transparência e a efetiva participação social. A municipalidade realizou a divulgação do evento em em mídias sociais oficiais da Prefeitura Municipal (vide **Figura 2.3-2**).

Figura 2.3-1: Publicação Oficial do Edital de chamamento e Regulamento da 1ª Audiência Pública



Fonte: Diário Oficial de Cássia dos Coqueiros, 2025.

Figura 2.3-2: Divulgação da 1ª Audiência Pública realizada pela Prefeitura de Cássia dos Coqueiros



Fonte: Prefeitura Municipal de Cássia dos Coqueiros, 2025.

Figura 2.3-3: Registro da participação – Lista de presença – 1ª Audiência Pública

ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS

Item	Nome	Órgão/Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
1	Rogéria de Almeida Mance		rogieriamance10@gmail.com	DDD (16) 99792-0428	
2	NELSON SOLANO VIANNA		SOLANO FEROS@GMAIL.COM	DDD (11) 98345.52.52	
3	Ara Caroline M. Gomes		CAROL GOMES 0410 @GMAIL.COM	DDD (16) 996399791	
4	Markus Gregori Proch		habitatcassia@gmail.com	DDD (16) 999721255	
5	Luiz Carlos B. G. F. J. F. J.			DDD (16) 99996-1240	
6	Luiz Carlos B. G. F. J. F. J.			DDD (16) 997375251	
7	Maria Adriana Biala		mariaadriana_biala@hotmail.com	DDD (16) 996143266	

Pauta: Audiência Pública

Data: 12/11/2025

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

Pauta: Audiência Pública					Data: 12/11/2025
Item	Nome	Órgão/Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
8	FABRISIO FURQUIN		FABRISIO.FURQUIN@GMAIL.COM	DDD (16) 99125171	
9	Van Bizarro dos Santos	VAREZADOR	JBVSUADO@GMAIL.COM	DDD (16) 999961411	
10	Silvio Santos da Reis Faria	Prefeito	Silvio.santos@casadia.com.br	DDD (16) 99747-4070	
11	Helion Brito Miguel	Secretaria de Administração	Helion.miguel@casadia.com.br	DDD (16) 9999-12-66	
12	Rafael Antonio Padua Gêgê	SPDH-SDU	rafael.padua@casadia.com.br	DDD (16) 99990641	
13	João Batista Reis Jr	Câmara Municipal	joao.batista@casadia.com.br	DDD (16) 99155-9634	
14	Caioque Martins	Vereador	caioque.martins@casadia.com.br	DDD (16) 996035779	

Rua Paulistânia, 381 - 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

12

Pauta: Audiência Pública					Data: 12/11/2025
Item	Nome	Órgão/Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
15	Luciana de Brito Martins	Vereadora	luciana.martins@casadia.com.br	DDD (16) 99938-4364	
16	Edin Viana	Vereador	edin.viana@casadia.com.br	DDD (16) 992043680	
17				DDD (16) 99972556	
18	Cláudio dos Santos Lima	Vice Prefeito	claudio.lima@casadia.com.br	DDD (16) 99211651	
19	Gaspar Rodrigues Viana Silva	Deputado de CASADIA	gaspar.viana@casadia.com.br	DDD (16) 98820-2504	
20	Christiane Paterniani Pires	Secretaria Escolar	christiane.pires@casadia.com.br	DDD (16) 99996-6556	
21	Haroldo Fernando Borjan	SECRETÁRIO	CASADIA AGRICULTURA E CRIAÇÃO DE ANIMAIS CASADIA DOS COQUEIROS - SP - BR	DDD (16) 999620731	

Rua Paulistânia, 381 - 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

13

Pauta: Audiência Pública					Data: 12/11/2025
Item	Nome	Órgão/Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
22	DUPRIZ KOPERSCHMIDT DE OLIVEIRA	GEO BRASILIS	beatriz@geobrasilis.com.br	DDD (11) 3035-1490	Beatriz K.
23				DDD ()	
24				DDD ()	
25				DDD ()	
26				DDD ()	
27				DDD ()	
28				DDD ()	

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

| 4

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2025.

Figura 2.3-2: Registro fotográfico da 1ª Audiência Pública de Cássia dos Coqueiros









Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2025.

Figura 2.3-3: Lista de inscritos para uso da palavra na 1ª Audiência Pública

LISTA DE CONTRIBUIÇÕES NA 1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA
ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR DE CÁSSIA DOS COQUEIROS
DATA: 12 / 11 / 2025

Nome do Participante	Uso da Palavra	Contribuição escrita
1. Nelson Viana (arquiteto)	Sim	
2. Cristiane (Educação) (engenharia)	Sim	
3. Mateus (Vereador)	Sim	
4. Nelson Viana	Sim	
5. Eden (Vereador)	Sim	
6. Juninho Lucélio (Turismo)	Sim	
7. Juninho (Prefeitura - Meio Amb.)	Sim	
8. Liam (Vereador)	Sim	
9. Aroldo (Diretor Meio Amb.)	Sim	
10. Milton (aproximadamente idoso)	Sim	
11.		
12.		
13.		
14.		
15.		
16.		
17.		
18.		
19.		
20.		
21.		

Fonte: Acervo: Geo Brasilis, 2025.

O **Quadro 2.3-2** apresenta a transcrição das manifestações recebidas, via oral, com as respectivas respostas técnicas, realizadas durante a 1ª Audiência Pública.

Quadro 2.3-2: Transcrição das manifestações e respostas realizadas na 1ª Audiência Pública

Manifestação	Assunto	Resposta Técnica
1	- Existe um prazo para elaboração do plano? - Sobre a questão demográfica – se olhar entre 2010 e 2022, a população aumenta, então não está diminuindo, entre 2000 e 2010 diminuiu, mas recentemente não diminuiu, então acredita que projeção também deveria mostrar isso. - Na distribuição da renda da população, não aparece administração pública.	- Geo Brasilis: Este projeto está sendo desenvolvido em um prazo curto, o prazo é que se encerre em fevereiro do ano que vem. Por isso estamos aqui a cada 15 dias basicamente, e é um trabalho que já vem sendo desenvolvido tem alguns meses; - Geo Brasilis: Quanto à demografia, apesar da variação, a tendência é de queda da população, então é por isso que precisamos desse diálogo com a prefeitura, com vocês, para entender essas oscilações, e entender se é uma queda de fato, ou se não é uma tendência do município; - Sobre o valor adicionado, a parte do setor da administração pública está contemplado no gráfico, é uma parcela de 7%. Não consta na distribuição da população quanto aos empregos formais porque não é uma informação disponível, por conta de uma metodologia de coleta dos dados, por isso não está na apresentação
2	Nossa população não está diminuindo, ela está crescendo na parte de estudos. Antigamente tinha até aula noturna, e a gente vê que estão sendo construindo mais casas, mas o número de habitantes não cresce. Mas, chega uma certa idade, as pessoas vão pra fora, pra estudar, trabalhar, e retornam quando aposentam. E na parte de crianças, estão nascendo	- Geo Brasilis: Quando estamos falando de patrimônio histórico imaterial, por exemplo: "cantar para as almas na quaresma", estamos falando de algo que não é representado por um artefato, um edifício, ou um bem natural. É uma tradição oral, que é considerado um patrimônio imaterial, como a cavalgada, e outras festividades, que representam algum grupo social; - Quanto as taxas de demografia, estamos vendo essa tendência que você mencionou, e não apenas aqui em Cássia, de envelhecimento da população, associado com essa parcela da população, economicamente ativa, que acaba saindo para estudar e

Manifestação	Assunto	Resposta Técnica
	pouco. O nosso ensino médio se forma 20-30 por ano. A gente vê então que a população está diminuindo, antes a gente conhecia todo mundo, agora está cheio de migrante. Sendo que não tem emprego aqui, então as pessoas estão vindo buscando qualidade de vida, de tranquilidade. 2. No slide de parte histórica, de patrimônio imaterial, o que é o imaterial? 3. Quanto ao dado de extrema pobreza, que é esse dado das pessoas que moram com até 218 reais, e a gente não vê isso em Cássia	trabalhar, e só retorna quando aposenta. Além disso, tem um ponto que acabamos não colocando na apresentação, sobre os domicílios, que fizemos o levantamento que aqui possui muitos domicílios de uso ocasional, então é isso que você comentou, que tem uma população que vem para o final de semana, nas férias. Então podemos ter a cidade cheia, porém dessa população flutuante, que não necessariamente está aqui o tempo todo; 3. Este é um dado, que assim como eu comentei, não é uma realidade só aqui, todos os municípios estão se surpreendendo quando nós apresentamos esse dado. É um dado autodeclaratório, então a prefeitura não tem o poder de gerenciar, de fiscalizar o que a pessoa está declarando. E o cadastro no CadÚnico possibilita o acesso a diversos programas sociais, e não apenas o Bolsa Família, então esse número acaba sendo bem elevado mesmo. Mas a nós sabemos que é um ponto de atenção, e que não necessariamente reflete a realidade do município.
3	1. Cássia tem uma característica que é uma cidade com o menor índice de assaltos, tem uma qualidade de vida excepcional, na parte econômica não circula muito dinheiro, mas o pessoal vive bem, sem pessoas pedindo esmola, poucas pessoas dependem de cesta básica. Temos que olhar o lado do crescimento da cidade. Uma preocupação que eu tenho é que não podemos perder essa	Geo Brasilis: Quanto ao desenvolvimento e crescimento da cidade, o Plano Diretor vai exatamente ajudar nessa organização do território. Entendendo essa realidade, o que podemos fazer para organizar o que vocês já têm e o que fazer para potencializar essas questões. Quanto aos novos loteamentos por exemplo, o Plano Diretor não vai entrar no parcelamento do solo; Os loteamentos fazem parte de uma outra lei, que está articulada com o Plano Diretor, que é a Lei de Parcelamento do Solo. Hoje, o município não possui uma lei municipal, vocês fazem uso de uma Lei Federal, a nº 6.766. Que é uma lei de 1979, que não corresponde de fato com a realidade do município. O Plano Diretor não vai tratar também do Código de Obras, que é outra lei específica, que está articulada com o

Manifestação	Assunto	Resposta Técnica
	característica de tranquilidade. Acho que precisamos desenvolver, e não crescer. Precisamos fazer o planejamento dos loteamentos que vão vir, com questões vem elaboradas, das ruas, zoneamento, códigos de obra.	Plano Diretor, mas não faz parte do escopo do Plano Diretor. No Plano Diretor, teremos o Perímetro Urbano, o Macrozoneamento, e principalmente o Zoneamento e o Uso e Ocupação do Solo. Então o máximo que vamos chegar é no tamanho mínimo do lote, isso sim estará dentro do Plano Diretor.
4	1. Sobre a questão da pobreza, fico surpreso com esse dado, e precisa olhar isso com mais cuidado. Você falou que Cássia não tem favelas, e ao olhar o dado de extrema pobreza já associa direto com favela, e nós não temos 2. Você falou, que Cássia dos Coqueiros é um dos 4 da RMRP que não possui Plano Diretor. Vocês estão fazendo esse processo em Cássia dos Coqueiros e mais 3, nos 4 que não tem?	2. Os municípios da RMPR ou já possuem o Plano Diretor ou tem mais de 20.000 habitantes, e por isso não entram no escopo desse projeto específico. Então sim, estamos atuando em Cássia e nos outros 3 municípios que não possuem plano diretor e possuem menos de 20.000 habitantes, que são: São Simão, Santo Antônio da Alegria e Nuporanga; 1. Os dados das condições assustam, e nós fazemos a análise cruzada dessas informações, e não olhamos isoladamente cada um. Porque sim, se olharmos isolado, não conseguimos entender as dinâmicas do município, muitos dados não batem, aqui apresentamos os dados oficiais, mas fazemos uma análise cruzada dessas informações todas.
5	1. Hoje, em torno de 30% da população trabalha no serviço público, só gostaria de confirmar essa informação que o Nelson colocou, que realmente uma grande parcela da população está no serviço público. 2. Queria que você me falasse, se quando a gente faz o crescimento desordenado do município, acaba sendo	Geo Brasilis: Uma questão que a gente sabe que a gente vai discutir bastante com vocês é a questão do perímetro urbano, onde todos vocês terão a chance de contribuir, especialmente na próxima oficina, de propostas. A questão do perímetro urbano muito extenso, é que você acaba gerando conflitos nessas áreas que não tem ocupação. O município possui uma diversidade gigantesca de tipos de plantação, então considerando isso, você pode ter uma plantação de café do lado da sua casa, e isso está irregular, porque está com um uso rural dentro do perímetro urbano, e pode acontecer

Manifestação	Assunto	Resposta Técnica
	prejudicial ao município né? Porque quando aumenta o perímetro urbano, ou o perímetro rural, aumentam as despesas, perde muita coisa. É viável fazer uma análise melhor, para não ficarmos fazendo o desmembramento do perímetro urbano?	também o contrário. Então temos que pensar tanto esse perímetro quanto as áreas do entorno, pensar em áreas de expansão urbana, que podem vir a receber o uso urbano.
6	1. Com relação ao dado da pobreza - sendo uma estatística, um dado declaratório. Nós sabemos que nosso município não é isso, então temos uma distorção estatística. Você falou que vai ter então o cruzamento dos dados, e dentro desses dados que vão ser feitos, tenho mais um dado que li recentemente: No censo de 2025, eu li no ano passado sobre a Macrorregião de Ribeirão Preto, temos municípios muito ricos, Ribeirão Preto, Sertãozinho, Cravinhos. Mas, para minha surpresa, também por uma questão de estatística, dos municípios da RMRP, O maior PIB <i>per capita</i> é de Cássia dos Coqueiros, então como ser um município pobre? Então tem uma distorção, que é	Geo Brasilis: é por isso que temos esse momento de contato com vocês. Porque por mais que eu tenha o levantamento dos dados, a participação de vocês, essas falas reforçam a análise cruzada dos dados, que poderiam apontar para outras realidades, mas de acordo com o que vocês estão informando, a realidade que está sendo apontada, é outra.

Manifestação	Assunto	Resposta Técnica
	uma distorção gritante dos dados.	
7	1. Preocupação dos danos causados pelas plantações nas nascentes, nos cursos hídricos. Então ressalta que a Secretaria de Meio Ambiente, estará fiscalizando, a partir do Plano Diretor, e aproveitar esse momento de elaboração, para reforçar que estaremos fiscalizando.	Geo Brasilis: Nós não temos como abordar questões específicas da área rural, porque é uma legislação totalmente diferente para as áreas rurais, envolve outras questões as áreas rurais. Porém, o município tem esse poder, o papel de fiscalizar as áreas rurais. O Plano Diretor pode indicar que seja feita uma reestruturação da Secretaria de Meio Ambiente e outras áreas necessárias, para que de fato, consigam aplicar sanções nas áreas rurais, com relação ao município.
8	1. A Deborah já respondeu a minha pergunta, era quanto ao cruzamento dos dados, porque se a gente usar o censo do IBGE fica um pouco distante, porque por exemplo, no ano 2000 veio foi uma empresa de fora fazer o levantamento, em 2022 foi um pesquisador só, e ele não tinha o tempo de fazer a pesquisa. Então se ele não conseguia o dado, ele usava a informação antiga. Então tem que rever isso, porque acaba prejudicando o município, por exemplo com o Governo do Estado e com o Governo Federal	Geo Brasilis: Foi reforçada a reposta de que esse momento de troca, de apontar que o dado não está coerente, é essencial para o trabalho. Porém, temos que trabalhar com os dados oficiais, se estão muito discrepantes, vocês têm mecanismos de questionar esses dados, mas não podemos desconsiderar. O que podemos fazer, é isso que estamos fazendo agora, que já fizemos com a Prefeitura, e com o Grupo de Acompanhamento, podemos ponderar com vocês se corresponde à realidade aqui de vocês.
9	1. Uso e ocupação do solo: comentou de criar um limite para novos empreendedores que vão	Geo Brasilis: Primeiramente, vamos partir do perímetro que vocês já possuem, já tem ele aprovado, e vamos começar a entender uma série de condicionantes, principalmente os

Manifestação	Assunto	Resposta Técnica
	lançar empreendimentos que esteja dentro de um perímetro que a prefeitura consiga urbanizar essa área. Será criado como? Um limite, e então criadas diretrizes? Para que a gente, eu como diretor de meio ambiente, fiscalize essas áreas e veja se vai enquadrar. Acontece muito de empreendedor chegar e aquela área não estar apta para receber aquele empreendimento. Então minha pergunta é se vai ser criado um limite	limites físicos, como os rios, e a depender do perfil e da extensão do perímetro urbano atual, se ele está coerente. Então hoje eu não consigo te falar um raio, precisamos entender se hoje atende, se está grande, como é a realidade de crescimento hoje.
10	1. Não possui questionamento, mas gostaria de esclarecer alguns pontos. Acompanhou todo o processo, a criação da Constituição de 1988, com os artigos 182 e 183, que delimitou a obrigatoriedade do Plano Diretor, para cidades com mais de 20.000 habitantes. Hoje, na zona rural, todas as propriedades tem o seu registro, que mostra para o Governo Federal a realidade do meio rural. O que foi discutido em 1988, que um município como Cássia dos Coqueiros, com menos de 20.000, com 293 km ² , vai	Geo Brasilis: Acho que não tem uma coisa específica para responder, é uma colocação geral sobre todo esse processo. E na medida do possível vamos incorporar as contribuições de vocês, e é uma coisa muito interessante que aqui vemos que vocês estão empenhados, interessados nos dados e na realidade do município.

Manifestação	Assunto	Resposta Técnica
	entender que é um município que dificilmente consegue gerir suas economias, especialmente com a decadência da mão de obra rural. Hoje temos na nossa orla rural, empresas que estão explorando nosso município, levando nossa produção, e a cidade não vê nenhum tipo de retribuição tributaria. Então a elaboração desse Plano Diretor, especialmente agora com a COP30, precisa estar alinhada com o meio ambiente. Precisamos também de um Código de Defesa do Meio Ambiente, Código de Posturas, que nos também não temos. Principalmente, o que eu vejo hoje, um município pequeno, com 3.000 habitantes, com poucos recursos, se fizer um plano muito ambicioso, a gente não vai dar conta.	

Elaboração: Geo Brasilis, 2025.

Conforme estabelecido pelo Estatuto da Cidade, a Audiência Pública deve ser gravada e publicada, para ampliar o acesso da população aos materiais e debates ocorridos. Dessa forma, a 1ª Audiência Pública para Elaboração do Plano Diretor de Cássia dos Coqueiros foi gravada e será publicada na página oficial da Prefeitura de Cássia dos Coqueiros, cujo link ainda não está disponível para consulta.

3. SÍNTESE DA REALIDADE MUNICIPAL

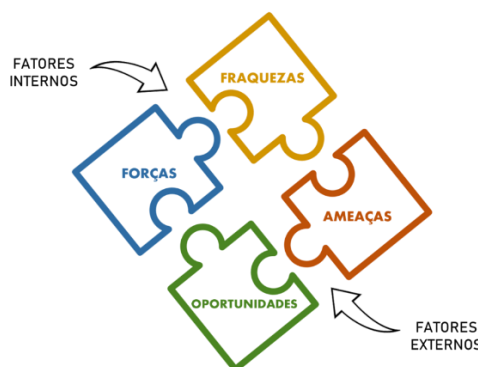
O presente capítulo visa compilar o diagnóstico técnico com a leitura comunitária, utilizando a metodologia SWOT, uma abreviação em inglês de *Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats* - Forças, Fraquezas, Oportunidades e Ameaças.

A metodologia utilizada consiste numa técnica de investigação social a qual envolve ferramentas de gestão e planejamento, que permitem aos tomadores de decisões conhecerem as variáveis que influenciam o atingimento de dado objetivo. A identificação e avaliação das potencialidades e condicionantes do desenvolvimento municipal facilita a definição de estratégias para os propósitos almejados na política urbana e instrumentalizados no Plano Diretor Municipal.

A análise SWOT (**Figura 3-1**) compreende os seguintes aspectos:

- **Força:** variável controlável, que proporciona vantagem ao atingimento do objetivo final do planejamento estratégico;
- **Fraqueza:** situação não favorável, porém, de controle interno à gestão que, caso não seja contida ou moderada, poderá proporcionar uma desvantagem para alcance da meta;
- **Oportunidade:** variável externa à gestão, que não está sob seu controle, mas que pode favorecer o ambiente interno, podendo até ser potencializada pelo mesmo;
- **Ameaça:** condicionante exercida por um ambiente externo, que não possui controle gerencial, e que cria obstáculos a serem superados ou contidos.

Figura 3-1: Representação metodologia SWOT



Fonte: Geo Brasilis, 2025.

Partindo-se desta conceituação, analisou-se os desafios encontrados na leitura técnica do município e as contribuições provenientes da leitura comunitária, com os resultados apresentados no **Quadro 3-1**.

Quadro 3-1: Síntese da realidade municipal de Cássia dos Coqueiros - matriz SWOT

FORÇAS	• Elevada qualidade de vida e tranquilidade com uma forte percepção de segurança, com baixo índice de assaltos, e um senso de bem-estar geral que os cidadãos desejam preservar; • O turismo foi unanimemente reconhecido como um ativo econômico importante, com grande potencial para ser mais bem explorado e estruturado; e • Engajamento cívico e político nos processos participativos do município.
FRAQUEZAS	• Déficits de Infraestrutura Urbana, com problemas crônicos em saneamento básico, manutenção de calçadas, qualidade das vias de acesso e perdas significativas no sistema de abastecimento de água; • A expansão urbana ocorre de forma não planejada, com o aumento do perímetro urbano sem a correspondente oferta de infraestrutura e a conversão irregular de áreas rurais em urbanas; • O município carece de legislações fundamentais como Código de Obras, Lei de Parcelamento do Solo, Código de Posturas e um Código de Defesa do Meio Ambiente; • A matriz econômica é pouco diversificada, com ausência de indústrias, baixa oferta de empregos formais e uma forte dependência do agronegócio e do setor público; • Foi identificada uma clara tendência de os jovens deixarem Cássia dos Coqueiros em busca de oportunidades de estudo e trabalho, retornando frequentemente apenas na aposentadoria, o que contribui para o envelhecimento da população residente; e • Ausência de moradias adequadas.
OPORTUNIDADES	• Elaboração do Plano Diretor como uma ferramenta de organização para o território, criar uma legislação urbanística local moderna, definir um zoneamento claro que oriente o crescimento e criar as bases para atrair recursos e solucionar os problemas diagnosticados; • O município pode criar políticas ativas, como a estruturação de distritos industriais e a concessão de incentivos, para atrair novos negócios, diversificar sua base econômica e gerar mais empregos; e • A crescente valorização de pautas ambientais, como a COP30, representa uma oportunidade para Cássia dos Coqueiros posicionar-se como um município que valoriza a preservação, buscando modelos de desenvolvimento que integrem conservação e economia.
AMEAÇAS	• Processos como o assoreamento de rios, a escassez de água e a erosão, frequentemente associados a práticas agrícolas inadequadas na região, representam uma séria ameaça ao abastecimento público e às atividades econômicas, como o turismo; e • Discrepâncias notadas pela comunidade em dados censitários e socioeconômicos, como os de extrema pobreza, podem levar a um planejamento deficiente e prejudicar a alocação de recursos e a formulação de políticas públicas eficazes.

Elaboração: Geo Brasilis, 2025.