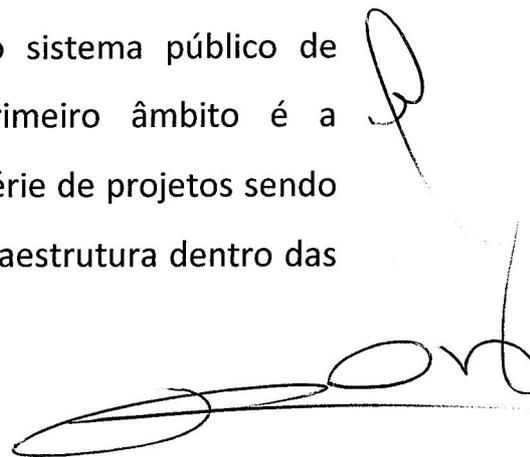


**ATA DA REUNIÃO-CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO-
CMDU**

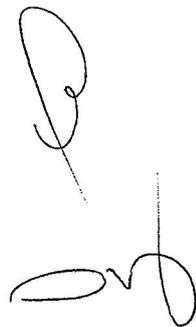
Data: 25 de Junho de 2025-Horário: 09:30hs

Local: Auditório do 7º andar do Paço Municipal

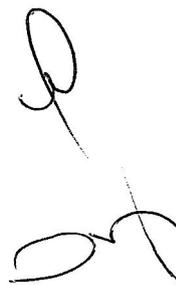
Aos vinte e cinco dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e cinco, Oswaldo Vieira, do Departamento de Planejamento Urbano, deu início a plenária do CMDU- Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, representando inicialmente na abertura da reunião o secretário Marcelo Manara. Iniciará pela apresentação do trabalho da drenagem urbana da Secretaria de Obras, e logo em seguida dará a aprovação da ata e entrará nas questões das audiências públicas dos projetos de lei, tanto de ajustes da contrapartida financeira do plano diretor quanto dos parâmetros urbanísticos da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo. Vai aguardar quórum para poder votar a aprovação da ata da reunião passada. Mas para início dos trabalhos técnicos, continuando dentro da formalidade do rito do Conselho, pede ao Vítor Barros para apresentar um trabalho que tem sido desenvolvido pela Secretaria de Obras com relação à questão da drenagem urbana no ambiente construído da cidade. Com a palavra Vítor, que cumprimenta a todos, vai falar sobre o Duap, um software que vai começar a operar no município, sobre detenção de águas pluviais urbanas. “Nele, a gente vai introduzir o sistema integrado Sidup, Sistema Integrado de Drenagem Urbana Pública. E o que é sistema integrado? O que é a integração aqui? E onde que é a integração do sistema público de drenagem? A gente tem dois âmbitos. O primeiro âmbito é a infraestrutura em si. Então a gente tem hoje uma série de projetos sendo aprovados com reservatórios de detenção, com infraestrutura dentro das



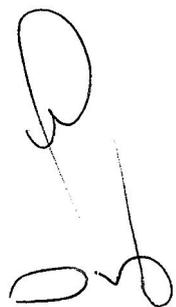
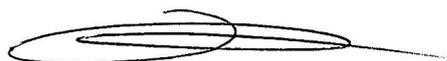
unidades particulares, e a gente vai integrar essas estruturas ao sistema público de drenagem. Além dessa integração, a gente vai ter integração entre secretarias, e essa integração entre secretarias, as principais secretarias que vão trabalhar nessa integração é a SEURBS, SEMOB, SMC, SEPAC e a SGO, com alimentação de informações no DUAP, para que a gente consiga fazer essa melhor gestão. Que informações são essas? A SEMOB, a SMC, a SEPAC, são secretarias que estão vinculadas, que estão trabalhando na linha de frente com os problemas de drenagem, problemas de alagamento. E todo esse banco de dados, eles não são alimentados num único sistema, então cada secretaria tem o seu banco de dados, muitas delas inclusive nem alimentam esse banco de dados. Com o DUAP a gente vai ter uma única estrutura que vai ser alimentada com essas informações. Então a SGO, na hora de projetar uma ampliação de uma galeria, vai ter todas essas informações à prontidão para fazer um melhor uso e um melhor planejamento urbano. Eu sou engenheiro civil, mestre em hidrologia pelo ITA, ministramos uma série de cursos para órgãos públicos, não só em São José, Jacareí, Taubaté e também ali em Guarulhos, onde a gente trabalha com hidrologia hidráulica e reservatório de detenção, que é o principal foco das nossas atividades. Dentro da parte acadêmica, a gente desenvolveu através do ITA uma metodologia para determinação de equações de detenção distribuídas, em confronto com a atual lei estadual paulista: a lei das piscininhas. Esse trabalho já foi introduzido no plano de drenagem, que é o PDDMAP, e também dentro do relatório de medidas de adaptação da infraestrutura urbana, enviado à ONU pelo PNUD, que é o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento. A gente já desenvolveu mais de 400 projetos de drenagem, dentro do setor público, mais de 58 milhões de obras



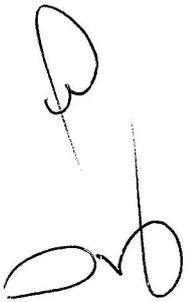
projetadas, com uma redução de 10 milhões dessas obras. E já executadas 63 milhões, com redução de 40 milhões. Por que existe uma diferença tão grande? Como a gente conseguiu trazer esses 40 milhões de economia? Porque a gente já começou a introduzir os reservatórios de retenção dentro do ambiente urbano, que reduzem a vazão e, por si só, vão diminuir a infraestrutura urbana. Também sou filho da cidade, então nasci aqui, não só nasci aqui, mas o meu início de trabalho foi dentro da prefeitura, o que também me deu um pouco dessa visão do órgão público, me ajudou também no desenvolvimento desses trabalhos. Não há dúvida que o manejo de águas pluviais no ambiente plano requer um novo modelo, e a gente vai trabalhar em cima desse novo modelo através de alguns fundamentos, que é a otimização, a criação do banco de dados, a simulação hidrológica e hidráulica de reservatórios. Hoje, o município, sempre quando vai iniciar uma obra ou uma atividade que pode ser utilizada um sistema de retenção, a gente precisa contratar um terceirizado. Com o programa, a gente já vai ter essa possibilidade de fazer esses pré-estudos e análise técnica e de viabilidade através do próprio software. Análise de projetos, então, com o programa também a gente vai conseguir balizar as informações e conseguir trazer uma equalização entre as exigências de cada projeto de drenagem. E assim, evidentemente, agilizar a análise. O compartilhamento de informação, hoje a gente não tem as informações, então a gente não tem o que compartilhar. Então, a partir do momento que a gente conseguir inserir tudo isso em um banco de dados, a gente vai conseguir gerar relatórios dinâmicos muito mais simplificados e rápidos. A integração entre secretarias através da SIDEUP. Sustentabilidade, emprego adequado e inteligente dos reservatórios. A partir do momento que a gente consegue



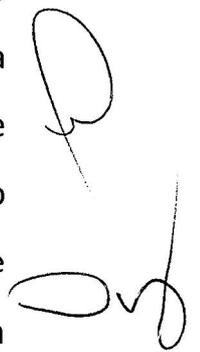
entender como que um reservatório dentro de uma unidade particular está se comportando, a gente consegue remodelar a infraestrutura urbana. Porque a infraestrutura urbana, o que ela é? Ela recebe a drenagem para poder conduzir para um sistema receptor. Se a gente sabe o que a gente está tendo de input, a gente consegue fazer um melhoramento dessa redução de obra pública. E hoje a gente não consegue. Hoje a gente utiliza a bacia como um todo sem levar em consideração o que está sendo executado. Então, por que estão sendo executados os reservatórios? Então não exige o reservatório, só remodela a infraestrutura urbana. Transparência. A gente só consegue ter transparência também com informação. Se a gente não tem a informação, a gente não consegue ser transparente. E a conceituação e fiscalização disciplinar. O que é? Hoje eu, como projetista, sei qual é a funcionalidade de um reservatório de detenção. Uma construtora sabe o que é uma funcionalidade do reservatório, assim como a prefeitura. Porém, quem opera o reservatório, quem está recebendo o patrimônio, por exemplo, uma edificação, um síndico, um condomínio, ele não sabe para que funciona o reservatório. A conceituação vai vir através da fiscalização disciplinar. A gente, com o banco de dados, com o mapa, com o registro de todas as informações, com a delimitação de áreas e bacias críticas, a gente consegue, dentro dessa bacia, fazer uma fiscalização mais assertiva. Então, a gente vai chegar dentro desse empreendimento e vai falar assim, olha, você está cumprindo uma função social aqui. E esse reservatório precisa ter uma manutenção, ele precisa ser feito uma inspeção, ele precisa trocar a bomba quando ela queimar. Enfim, todas essas informações hoje a gente não tem. Então, a gente, inclusive, nem sabe onde tem projeto aprovado, porque a gente não tem esse banco de



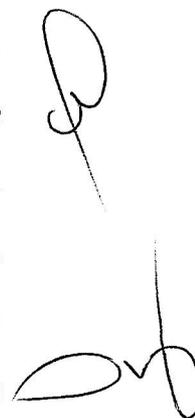
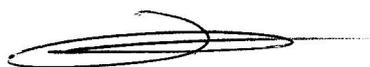
dados. A partir do momento que a gente aprova, a gente encarta o processo. E fazer essa administração é fazer a gestão do sistema público. Afinal, por que a gente está exigindo um reservatório? E a inovação, a solução de obras públicas com o recurso e a parceria do setor privado. Então, hoje, o que acontece? Muitos empreendimentos, assim como a gente já tem visto, estão iniciando com a parte do pavimento térreo com unidades comerciais. E aí, uma unidade comercial, para ela vingar e ter um potencial de locação, enfim, venda, você precisa ter um acesso fácil. Então, geralmente, o pavimento térreo hoje está no nível da rua. E quando ele entra no nível da rua, a gente tem um problema técnico, que é o reservatório de tensão lançar a drenagem por gravidade ou extravasor para sarjeta, quando a gente não tem uma infraestrutura, não tem uma boca de lobo, não tem nada que a gente consiga interligar ali. Então, o empreendedor, muitos empreendimentos, já tem que fazer o prolongamento de rede de drenagem até interligar em um sistema. Se a gente consegue identificar ali um problema que já vem do município, quem sabe, executando a rede, a gente já consiga trabalhar com uma dispensa desse reservatório e executar essa parceria, já que a gente, como empreendedor, vai precisar executar essa infraestrutura. Então, a gente está tentando conciliar os interesses comuns entre empreendedor e setor público. A gente já desenvolve, dentro do município, algumas atividades. Dentre elas, a política de inspeção e manutenção, obras públicas e reservatórios de detenção. Com o DUAP, a gente vai fazer uma melhoria dessas atividades e inserir o banco integrado, a otimização da fiscalização e a parceria com o setor privado. E, evidentemente, reduzindo o custo das obras públicas. Como é possível trazer essa parceria do setor privado para as obras públicas? Criando vínculos. Vínculos que, inclusive, a gente já



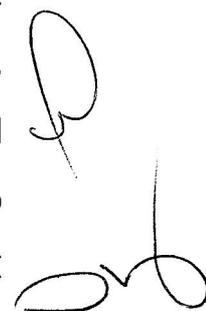
tem. Então se a gente traz um pouquinho aí da história da drenagem, onde a gente vai citar a origem da infraestrutura de saneamento, o direito do munícipe e a gestão municipal, o complexo desafio do poder público, a atualização do modelo da política pública e a situação da drenagem urbana, a gente consegue entender esse vínculo que já existe. Primeiro, a origem da infraestrutura. Como um loteamento surge? Como uma infraestrutura surge? Através de um loteamento. E o loteador, quando ele executa um loteamento, ele não executa nada de graça. Ele vai comprar a área, vai investir, vai executar a infraestrutura, vai colocar o lucro dele e vender para quem? Para o munícipe. Então, o munícipe passa a ser dono de parte dessa infraestrutura. E essa infraestrutura, é claro que o munícipe não consegue fazer a gestão. Por isso que o bem comum passa a ser gerido pelo órgão público. Então, quando a gente entende o sistema público, a gente vê que a gente tem o direito de utilizar aquela infraestrutura. E hoje, muitos municípios exigem para todos os empreendimentos um reservatório de retenção. E se você cumpre, assim como a gente já atualizou no plano de materiais, se você cumpre alguns requisitos, você não precisa fazer um reservatório de retenção. Porque ele é para fazer a gestão daquela infraestrutura que carece um melhoramento em função do que você está impermeabilizando, do que você está implementando dentro da sua área. E aqui, como mencionado, existe a lei federal 11.445, que institui o plano nacional de saneamento básico, que mudou inclusive agora, que mudou essa legislação por conta da Ana, que passou a administrar, ou ser o titular dos sistemas públicos de drenagem. A lei federal, o estatuto da cidade, define o quê? Que o órgão público, ou aquele titular, para fazer a gestão do sistema público, tem que fazer a ordenação e o controle dos excessivos ou inadequados da



infraestrutura. Ou seja, se a gente tem uma má administração dessa infraestrutura, a gente está prejudicando aqueles que pagaram o sistema, ou seja, os munícipes. E como é que a gente consegue enxergar de uma forma muito mais prática? Quando a gente vê o nosso vizinho. Água e esgoto, administrado pelas concessionárias em geral. Vejamos aqui um exemplo: a gente tinha dois lotes que unificaram, ou três, quatro, previstos uma única unidade familiar, e construiu um prédio de 60 unidades familiares. Então, aquela infraestrutura de água e esgoto não vai atender, não vai conseguir atender aquela demanda desse crescimento. Afinal, ela foi projetada para três, quatro unidades habitacionais. E o que a concessionária emite? Ela emite uma diretriz, falando que você tem o direito de estar construindo, te permite, enfim. Porém, aquela infraestrutura, se você interligar, você vai estar prejudicando o sistema público de drenagem em comum. Então, você vai ter que fazer um prolongamento de rede e interligar em tal ponto. Essa é a administração correta da infraestrutura. Porém, por muito tempo, até 2007, como a gente vai ver no próximo slide, a infraestrutura de drenagem foi esquecida. E não houveram exigências de mitigação desse crescimento e impermeabilização das áreas. E aí, o que a gente sofre? O que o poder público sofre? Com a ampliação de cada vez mais as redes. E quando a gente fala em impermeabilização, não é só a impermeabilização. Vamos entender um pouquinho daquele lote que era unifamiliar. Naquele lote unifamiliar, a água precipitava naquela região. Vazão o que é? Vazão é volume por tempo. Se a gente reduz o tempo, a gente aumenta a vazão. Porque o volume que está precipitando ainda continua sendo o mesmo. Então, quando a gente pega um lote unifamiliar, ocorre a precipitação, a gente leva uns 10 minutos para essa água chegar no sistema público de



drenagem, na sarjeta, enfim, 10, 5 minutos. Com a implementação de um prédio, ou da impermeabilização toda, e toda a infraestrutura, a urbanização inteira do lote, a gente vai ter ralos, vai ter condutores, vai ter calhas, que vão trazer e conduzir essa água muito mais rápido para o sistema público. Então, a gente tem uma redução dessa vazão. Uma redução desse tempo e um aumento dessa vazão. Vamos dar um exemplo aqui. Eu tenho 60 metros cúbicos. Se o precipitador leva 10 minutos, eu tenho 6 metros cúbicos por minuto sendo lançado no sistema público. Se eu tenho ralo e tenho tudo, e esse tempo reduziu para 3 minutos, eu tenho 20 metros cúbicos por minuto. Quase três vezes mais. Isso a gente não está falando de impermeabilização. A gente está falando só de redução de tempo. Então, o sistema público sofre por tudo isso. Então, aquela infraestrutura, quando a gente pensa só em impermeabilização, não é só impermeabilização. Então, existe a redução do tempo, que é um outro fator muito importante no aumento das vazões. E aí, em 2007, houve uma atualização da política pública. Através da lei das piscininhas. A frase não que ela cita, mas que tem entre as linhas ali é o que se comenta. Exigência por estruturas de isenção públicas inseridas dentro de áreas particulares para o controle de alagamento de áreas públicas. Porque, diferentemente do sistema de água e esgoto, onde você consegue fazer um prolongamento, porque a gente está falando de diâmetros pequenos, drenagem a gente não consegue fazer um prolongamento de rede e interligar naquela infraestrutura logo ali na frente, ou interligar lá no rio. Então, são obras muito caras. Fora que a gente não tem leito carroçável para poder passar toda essa infraestrutura. Então, aí entra a exigência do reservatório de detenção que cumpre a função da redução das vazões. E passaram-se 20 anos, e o que mudou? Nada. Praticamente 20 anos. O que



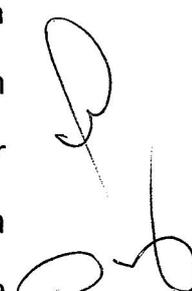
mudou? Nada. A política pública ainda está estacionada. E os problemas de alagamento ainda ocorrem. E por que ocorrem? Primeiro ponto. Porque as leis das piscininhas, por mais que elas tivessem uma ideologia legal, elas tinham uma modelagem que não cumpre a função e não reduz as vazões para o sistema de micro drenagem urbana. Isso eu consigo comprovar de qualquer forma. Inclusive, tem um monte de artigos e trabalhos acadêmicos que a gente conseguiu já comprovar isso. Por isso que, lá no plano de macrodrenagem 2021, a gente atualizou esse modelo. Outro ponto é que a gente exige os reservatórios e não faz nada com eles. Então a gente não faz a administração deles. E aí entra a necessidade de algum complemento dessa informação ou da continuidade nessa administração da política pública. Então, o DUAP é um novo olhar para a gestão pública, onde a gente não vai enxergar mais exigências por reservatórios, mas sim oportunidade de solução para obras públicas. Dando um exemplo aqui de como ele, mais ou menos, vai funcionar estruturalmente. Então, gestão de reservatórios em operação. Dentro da gestão de reservatórios em operação, a gente vai ter a análise do projeto, onde a gente vai começar a inserir dentro do software essas informações. O nome do empreendimento, o vínculo com o processo administrativo responsável pela operação. Tudo bem, o responsável pela operação ainda não vai entrar. Ele vai entrar a partir do momento que a gente começar a exercer uma atividade de fiscalização. Aí, data de vistoria, a data da notificação, se houver uma necessidade de melhoria do sistema. O calendário de manutenções. Hoje, a gente já possui, através da SMC, um calendário de manutenções de bocas de lobo, ou galerias, enfim. No entanto, ela faz a administração, faz a gestão, faz a limpeza, faz a manutenção, e a SGO, muitas vezes, não sabe dessa necessidade. Então,

quando a gente consegue colocar todas essas informações no mapa, numa remodelagem do sistema público de drenagem, a gente já pode contemplar a melhoria dessa infraestrutura. E tentar enxergar e rastrear o problema daquela situação. Vou dar um exemplo, que é comum acontecer. A gente tem coleta de lixo. E, antes da coleta de lixo, às vezes, passa uma chuva e joga todo esse lixo para dentro da galeria. Então, existe uma informação que a gente precisa colocar também dentro do software, para poder administrar, junto com o sistema de saneamento, porque a coleta de lixo também é um sistema de saneamento. Então, trabalhar junto com a coleta de lixo, para que se tenha um controle dessas informações. Alerta de regiões críticas. Então, a gente vai delimitar dentro do mapa as regiões críticas de alagamento, os problemas que aquela região possui. E não só a região em si do alagamento, mas sim a bacia que contribui para aquele problema. Então, a gente, às vezes, entende que ali tem um problema de alagamento, mas a gente tem uma bacia. E, dentro dessa bacia, precisa fazer a fiscalização dos reservatórios em operação, para que a gente tenha uma melhor qualidade ou uma redução daqueles problemas de alagamento. E aí é onde entra a fiscalização disciplinar e assertiva. A contrapartida de obras públicas. Então, a contrapartida por obras, ou só soluções, projetos, ou também pelas obras. Assim como a gente já tem praticado em muitas obras que já estão ocorrendo aqui no município. O que será oferecido? A otimização, a transparência, a sustentabilidade e a inovação. A otimização com a criação e padronização da maior agilidade da análise de projetos, realização da modelagem hidrológica hidráulica dos reservatórios, a sustentabilidade com o maior controle das razões de lançamento e interligação do sistema público, e estudos de soluções de reservatórios em áreas públicas com a

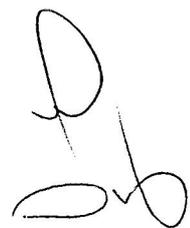
P
D



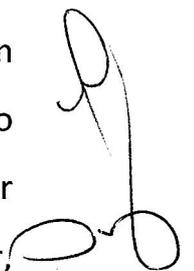
possibilidade de fazer essa modelagem. Transparência. Conscientização da população através da realização da fiscalização disciplinar e inovação. Criando o SIDUP, que é o Sistema Integrado de Drenagem Urbana, que hoje muitos municípios carecem de uma informação dessa. Até arrisco dizer que são todos. Todos que já participamos. A gente tem uma parceria com a Tigre ADS, através de algumas obras que a gente realizou, e participamos em muitos municípios a nível Brasil de soluções de drenagem. E quando a gente entra no município, a gente vê que todos carecem dessa integração de infraestrutura. Um exemplo aqui de um sistema bem-sucedido de reservatório de retenção. A Praça L Augusto. Uma técnica tradicional era a substituição de toda canalização em uma obra de 21 milhões. E com o sistema de retenção, a gente conseguiu reduzir a obra para 1,2 milhão com a mesma eficiência que teria a obra da canalização. Então o período de retorno, de extravasamento daquela galeria, é o mesmo período de retorno utilizado para o dimensionamento do reservatório. E com um plus, porque aqui vai haver a retenção da sujeira. Tudo bem, a retenção da sujeira, mas essa sujeira não está indo para o meio ambiente. Então a gente começa a trabalhar também a conscientização nossa com relação à sustentabilidade. A Praça Baião São Salvador. Uma obra também prevista para 24 milhões, conseguimos reduzir para 4,4 milhões com a implantação das câmeras StormTech. E por que as câmeras StormTech? Isso aqui é uma inovação, que nenhum município a nível Brasil, nenhum órgão público ainda tinha operado com reservatórios de câmeras StormTech. E por que a gente conseguiu trazer as câmeras StormTech? Porque fizemos uma indicativa técnica demonstrando aqui na região que a duela, caixa de concreto, não se pagaria aqui. Era mais caro do que executar as câmeras StormTech. E um



rebaixo, como a gente fez na Praça Hélio Augusto, não era viável, uma vez que a gente está trabalhando embaixo de um campo de futebol. Então conseguimos trazer uma solução técnica que inclusive as câmeras, por curiosidade, quem entrar no manual de Nova Iorque, de diretrizes de drenagem de Nova Iorque, lá tem a recomendação da utilização para as câmeras StormTech embaixo de todos os estacionamentos. O calendário de manutenção. Hoje, aqui são alguns projetos que eu listei lá que eu participei. Cidade Tecnológica. Tem nove reservatórios. Mirante Cambuí, seis. Sete Jardim, um. Sete Parque, dois. Floresta, dois. Verana, um. Pinheirinho, dois. Recanto Baronesa, um. Vivã, um. Onde a SMC tem o conhecimento desses reservatórios, que são sistemas de infraestrutura pública, que devem ser operados por eles. Então ela não tem, porque não existe um banco de dados, não existe esse compartilhamento de informação. O alerta não é apenas do problema, mas sim também a busca pelo recurso e pela parceria do setor privado. Então a gente coloca recurso, porque no fim é o recurso. O município carece de recurso para muitas soluções. Inclusive a demora para a contratação de uma solução ou de um projeto. Ou de uma obra. Com o interesse do setor privado, a gente consegue agilizar e otimizar essa infraestrutura. Também vou citar outros exemplos. Por quê? Como comentei, a gente tem galerias que o empreendedor já precisa ser executado. Quando a gente consegue conciliar o interesse público com essas galerias, a gente consegue reduzir evidentemente a obra pública. Aqui com relação às contrapartidas. Que a gente já vem praticando. Vision Colinas. Uma obra orçada em 1,6 milhão. Conseguimos, através de uma parceria, executar 1,2 milhão. Quase 70% da obra. Já a Patreane. Uma obra de 1,9 milhão. Conseguimos, com uma nova solução, gastar apenas pela Patreane 650 mil e resolver o problema.



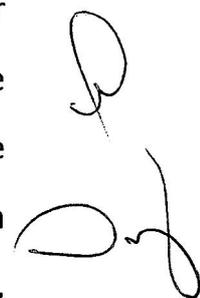
Sendo que ela já teria que executar uma galeria. Campos Novos. Aqui a gente tem os loteamentos que seriam necessários de serem executados dentro do loteamento. E aí estamos entrando com uma parceria de executar parcialmente o reservatório de macrodrenagem. Então, tentar concentrar tudo isso em soluções que reduzem a manutenção do município. Através dos reservatórios de macrodrenagem, que é muito mais interessante do que fazer dois reservatórios enterrados dentro do loteamento. O DUAP vai ser um software de assinatura anual. E o retorno financeiro, só dessas obras que a gente já tem praticado nos últimos quatro anos, a gente já está falando de uma redução de economia de 46 milhões. Imagina isso aí replicar para o município. Eu tenho essas informações porque já participei em mais de 20 projetos aqui dentro do município, já desenvolvi parcialmente o plano de macrodrenagem. Então, a gente tem essas informações e consegue trazer para o município essa parceria. Agora imagina todos os projetistas, todas as construtoras, terem acesso a essa possibilidade. E aí a gente vai ter uma redução para os órgãos públicos e uma melhor qualidade de vida para os munícipes. O software vai ter um mapa onde ele vai ter integrado tudo. É claro que ele vai ter as simulações hidrológicas, ele vai fazer todas as análises dos reservatórios, e tudo mais, mas ele também tem essa parte de gestão, que são os principais, onde dentro de cada interesse a gente consegue abrir uma lista e ir vinculando tudo. E criar, evidentemente, os relatórios. O cronograma é entrar com o piloto em três meses, finalizar os testes em seis, e a integração total com o SIDUP entre secretarias, um ano. Bom, o que eu tenho para dizer é isso, e abro o questionamento se houver necessidade". Com a palavra Presidente Manara, agradece Vitor,



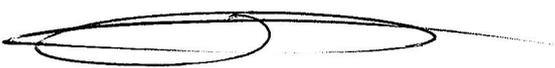
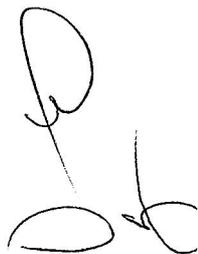
outras três reuniões ao mesmo tempo. Que está presente no CONSEMA, na Câmara Técnica de Uso Múltiplo de Reservatórios, importante reunião. Agradecer ao engenheiro Vitor, lembra que é uma apresentação preliminar, será submetido no rigor do processo para o conselho gestor do FMDU, a solicitação, e depois volta para a plenária para a deliberação do FMDU com relação à aplicação desse recurso para essa inovação e modernidade. Com a palavra Engenheira Maria Rita da Aconvap que cumprimentos a todos, acredita que “o sistema em si, o conceito do sistema é muito bem-vindo, integrar informações de todas as secretarias, hoje isso é um grande problema nosso, não só não ter informações, é uma secretaria conversar com a outra e aceitar, discutir, chegar em um acordo. Isso é um dos grandes problemas dos empresários. Nos preocupa muito toda apresentação, Vitor, e aí não é para você não, é num geral. Vocês ouviram alguma vez que vai diminuir os custos para o empreendedor? Eu não ouvi. Vai diminuir custos sempre para o município, sempre para o público. Só que os empreendedores, especialmente os de loteamento, são os maiores parceiros do poder público. Na realidade, se a gente pegar todos os loteamentos hoje, eu participo de uns 15, os loteadores estão fazendo uma nova malha viária inteirinha, daqui a um pouquinho vamos estar ligando o Novo Horizonte a Tamoios por uma malha viária imensa e muito bonita, feita pelo empreendedor. O empreendedor está entregando a drenagem, e o pior, que eu entendo isso ele está integrando a drenagem tradicional, porque é obrigado a fazer, e ainda as bacias de retenção. O único município que eu trabalho, trabalho em muitos e que eu conheço, e eu fiquei procurando esses dias, e quem exige bacias de retenções em loteamento é São José dos Campos. E o empreendedor foi absorvendo isso. E aí, depois, você se pergunta, porque São José tem um dos lotes



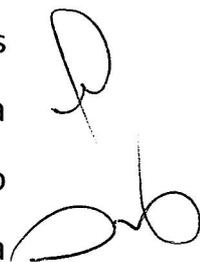
mais caros da região, com certeza, e um dos lotes mais caros do país. Porque, na realidade, quem paga isso é o munícipe. Então, eu acho que a integração em si é necessária, mas não adianta fazer nada antes de rever a nossa macrodrenagem, que está toda errada. Você sabe que já te contratamos várias vezes, inclusive, para provar que não vai inundar. Onde está dizendo na macrodrenagem que vai inundar? Eu vou partir de integrar coisas que já começaram erradas. Então, na minha opinião, precisa ser revista a macrodrenagem, inclusive antes do novo plano diretor, porque ela não é correta. Nós pegamos informações muito antigas e não tem o mínimo sentido a gente continuar trabalhando em cima de dados que não correspondem à realidade e nos preocupar com isso. É sempre assim. O empreendedor vai fazer e vai diminuir o custo para o poder público, e vai aumentar o custo para o munícipe. Então, essa é uma grande preocupação e precisamos ver qual é a prioridade disso, se não é primeiro rever a nossa macrodrenagem”. Oswaldo Vieira, agradece a engenheira Maria Rita e passa o uso da palavra para Walter Brant da AEA, que “dando continuidade ao que Maria Rita falou, quando se tem uma boa intenção, a gente vê um processo de inovação para um bem comum, com certeza isso é ótimo. Mas, ao mesmo tempo que ela falou de custo de execução, tem o custo de projeto, o tempo de projeto, de acompanhamento, que também encarece e complica a tramitação. Como eu falo de juntar secretarias, minha fala é sempre essa, de inovar processos aqui dentro, de agilidade de processos, para ser efetivo. Porque o profissional que vai atender, que está no meio disso, com certeza ele concorda, entende o que você está querendo dizer, entende a importância, mas a gente joga uma novidade num sistema complicado, demorado. Então, essa inovação, essa facilitação de tramitação de



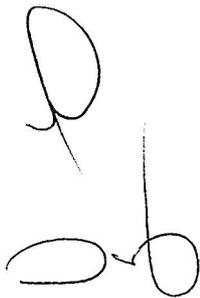
velocidade de processo também é importante. Essa transparência e a visão que tem que ter é que o empreendedor é um parceiro. E, às vezes, isso parece que vem mais um castigo para o empreendedor, mais uma dificuldade. Porque tem as regras da Secretaria de mobilidade, tem um monte de regras, e daqui a pouco tem mais uma, que legal. Mas isso tem que pensar no conjunto todo. Como a Maria Rita falou, não só na redução para o município. Não que a gente é contra isso. Lógico que está correto. Mas tem que pensar na outra ponta e facilitar, inovar. Porque a gente aqui, esse discurso que estou falando, não é de hoje. Nesse sentido, para o sistema de tramitação, de aprovação, a gente está em uma outra década. E a gente precisa trazer isso para esse momento também. Obrigado”. Oswaldo Vieira agradece Walter e passa a palavra para José Renato da Aconvap, que “primeiro, acha que concentrar a informação, ter ela disponível, torna tudo mais transparente, o que fez parte da apresentação. E você vai criando índices, um Big Data Analytics ali para poder, no futuro, tomar melhores decisões. Eu só vi na sua apresentação, e infelizmente a gente vê isso em várias apresentações, onde você demonstra que uma cidade horizontalizada, as casas, geram menos problemas na infraestrutura da cidade do que uma verticalizada. E eu entendo que não é verdade. A gente já teve várias vezes essas discussões e você pode ter certeza que, dentro da própria SABESP, as concessionárias entendem que uma cidade verticalizada é muito mais administrável. Isso foi alguns erros que aconteceram. A gente traz matérias, principalmente de Buenos Aires, que se horizontalizou ao extremo e hoje não consegue se manter. Dá para fazer um exercício que, se você pegar o número de pessoas que está num prédio, se ele estivesse num bairro horizontalizado, eu teria muito mais impermeabilização existente, porque eu teria que ter



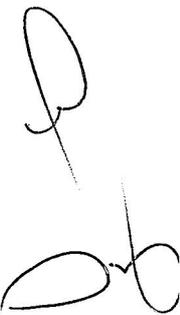
o leito raso, calçável que é impermeável. As casas em si, elas são também bastante impermeáveis. Haja vista você analisar o bairro do Morumbi. É um bairro completamente impermeável. Nem verde lá tem. É uma das maiores zonas de calor, microrregião de calor, que nós temos na cidade. Diferente dos bairros verticalizados. Então, além de tudo, os bairros verticalizados hoje contam com bacias de retenção que não existem em residências. Eles contam também com teto verde, áreas jardinadas que diminuem a retenção, a chegada e a velocidade da água no sistema de drenagem. Quando você tem que fazer menos distâncias de redes de drenagem, elas também são mais econômicas, por mais que elas tenham que ser muitas vezes com diâmetros maiores. Então, acho que tudo isso tem que entrar na conta. Porque, senão, a gente passa para o público que a cidade horizontalizada é muito melhor em termos de infraestrutura e ela é o contrário. Ela custa muito mais caro para a cidade. Ela rende menos por metro quadrado colocado. Se você pegar uma gestão pública e fizer a análise de um bairro verticalizado, ele é muito mais fácil em termos de arrecadação para ser mantido do que um bairro horizontalizado. Então, acho legal, porque, senão, a gente aqui, os especialistas acabam induzindo a interpretação de um erro". Oswaldo Vieira passa a palavra para Vítor fazer sua colocação final, "concorda plenamente com o que José Renato falou, porém, tem um detalhe. O reservatório de retenção exigido hoje vem para remediar aquilo que não estava no planejamento ainda. Hoje, todos os loteamentos que estão saindo, já estão saindo com os reservatórios que a Maria Rita comentou. Então, ele já está cumprindo a sua função. Inclusive, o coeficiente de escoamento, que é o que rege ali, o que é impermeável, o que não é e o que vai demandar para o sistema público, hoje estamos trabalhando com um coeficiente mais coerente do



que no passado, em que utilizávamos coeficientes de 50%. Hoje, estamos trabalhando com 85% de área impermeável. Então, existe uma diferença dos novos modelos de loteamentos para os antigos. Então, os reservatórios de detenção, não estou dizendo que é ruim a verticalização. Muito pelo contrário, concordo quase 100% com tudo que o senhor falou. Não posso falar 100% porque a gente tem que estudar um pouquinho mais nesse viés que o senhor comentou. Porém, é para remediar os reservatórios as áreas que já carecem de um problema de sistema público de drenagem. Então, essa união é útil. E a minha intenção na apresentação nunca foi colocar como a verticalização é um cenário ruim para o município. Isso nem passou pela minha cabeça, essa informação. Com o que o Walter comentou, de encarecer um pouco, conciliando também o que a Maria Rita comentou: hoje, se a gente for pensar, a gente está trabalhando em um sistema público. Todo recurso vem da população também para executar essa infraestrutura. Indiretamente, a gente está pagando de alguma forma. É toda essa melhoria. Então, o reservatório de detenção é para cumprir a função da gestão daquela infraestrutura que foi instalada no passado e por aquilo que você pagou, como eu mencionei. E ele cumpre uma função muito melhor em áreas que já estão urbanizadas. Áreas novas, a gente vai ter os reservatórios que a Maria Rita comentou. Então, o reservatório de macrodrenagem tem uma outra função. É para atenuar a vazão para que ela se equivale ao cenário natural. Para a gente criar o impacto zero para o recurso natural de macrodrenagem. Então a gente não criar esse impacto. Então, ele cumpre uma outra função. Com relação ao que ela comentou de reservatórios em outras cidades, hoje, no estado de São Paulo, acho que quase todas as prefeituras, por mais que elas não tenham dentro da legislação dela a exigência, a gente tem o



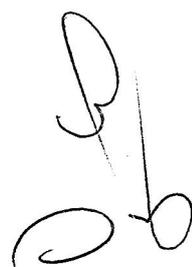
manual do Graprohab. Então, todo loteamento passa pelo manual do Graprohab. E no manual do Graprohab, há a exigência do reservatório de detenção. Tem o reservatório aprovado em Caçapava, o reservatório aprovado em Taubaté, o reservatório de loteamento aprovado em Jacareí. Então, não é só São José. Não estou aqui defendendo São José, não estou defendendo ninguém. Eu, simplesmente, estou comentando o que acontece que por experiência própria que eu convivo. Então, não é bem assim. Eu, inclusive, agora estou prestando assessoria para o Nordeste, Fortaleza. E a gente, através do loteamento, está aprovando um reservatório de detenção que é exigência do município. Isso é uma coisa que já pulverizou no país. E a ideia do reservatório é essa. O de micro drenagem: atenuar a vazão para aquele sistema existente. O de macrodrenagem: atenuar a vazão para o meio ambiente, não elevar os níveis de águas nos rios, e causar outros impactos que nem vou comentar aqui, de assoreamento e erosões. Com a palavra José Renato, “acho perfeito, Vitor esclareceu e alinhamos. A colocação principal também, que acho que vale cumprir é que entendo que a Construção Civil apoia essas iniciativas, tanto seja de montagem do reservatório interno de detenção de águas pluviais. Apoia, inclusive, que ele seja efetivo, que tenha um certo controle para que o condomínio depois faça com que aquele investimento que está ali funcione para a própria cidade, para a infraestrutura da cidade. Entendo também que, se os reservatórios dos loteamentos são necessários, fazem parte de uma melhoria que a gente pode deixar para o meio ambiente, mas me preocupou um pouquinho a última parte, só que você coloca que ainda teria uma contrapartida para ser colocada para o empreendedor. Eu tenho muito medo, quando você coloca contrapartida geral, que uma pessoa que compra um lote em um



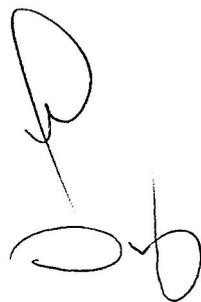
local em que ali não apresenta nenhum problema de inundação ou problema de captação de águas pluviais, ele seja também mais uma vez onerado, porque outros locais que já são depreciados, porque têm esse problema, vão precisar ser sanados com dinheiro público. Se é o dinheiro geral, tem que ser com o IPTU, com esses outros tributos que a gente já recolhe, para justamente fazer as correções de infraestrutura por aí. A preocupação é só no nível de contrapartida, mais uma que a gente pode correr". Oswaldo Vieira passa a palavra pa Angela Paiva da Aelo, que "diante do que eles colocaram, eu fiquei pensando em uma coisa. Talvez na sua apresentação a maneira como você coloca o adensamento demonstrado de outra forma. Eu entendo que o Zé Renato está falando, porque eu já vi várias apresentações em que às vezes ocorre é isso: levar para a figura negativa de um prédio. Então, talvez você mudar a apresentação, falar o que você quer falar, mas sem levar para esse caminho, porque as pessoas sempre levam para o mal, como se fosse uma figura negativa. Talvez mudar um pouco a apresentação. Outro ponto que eu coloquei do plano de macrodrenagem, que a Maria Rita falou. Talvez, realmente, uma revisão no plano. A gente viu em algum exemplo que você mostrou, do Campos Novos mesmo, que você fez o exemplo, você viu que não tem nada, 100 anos, não vai ter nenhum problema. Eu acho que essa contrapartida também que o Zé Renato falou, eu acho que esse é o maior medo do empreendedor. Que contrapartida é essa? Eu acho que talvez na apresentação, Oswaldo, vocês colocarem o que é essa contrapartida? É uma contrapartida para que, de repente, vai diminuir custo se a gente fizer a quatro mãos. Que contrapartida é essa? Pode ter a dispensa de um reservatório, não é isso? O município pode, a gente pode fazer outra obra em outro lugar que, para o empreendedor, talvez seja mais barato. Talvez



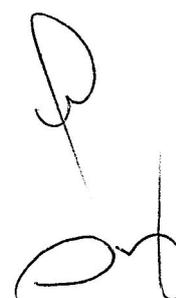
não. Vai ser mais barato e o município vai ganhar com isso. Então, colocar dessa forma, de uma parceria real mesmo, mostrar que o empreendedor vai ter vantagem, sim. Não é uma contrapartida que vai vir conta para a gente pagar, mas uma coisa real, não é fantasia. Mas demonstrar isso na prática que é um benefício para o empreendedor, é isso que vocês estão querendo fazer. De coletar dados, isso é positivo, legal, integrou tudo, as secretarias, isso vai dar agilidade, não vai travar a gente. A gente não vai demorar mais para aprovar projetos? Então, são essas coisas que vocês têm que demonstrar. Não vai atrasar o projeto, vai ser uma coisa real, realmente. Vocês vão ter benefícios econômicos, vai ficar mais barato. Quando fizer a apresentação, pense um pouco no empreendedor nesse sentido. Senão, elas levam para o lado negativo. Você não tem essa malícia, mas tem outras pessoas que têm essa malícia que querem deturpar as coisas. Então, acho que é a forma também de apresentar. É isso". Oswaldo agradece Angela e passa a palavra para Vítor, que "respondendo um pouquinho a Angela e a Maria Rita, que eu esqueci de comentar. Ela falou sobre o plano de macrodrenagem, no quesito manchas inundáveis, enfim. Vou só reforçar o que a gente já disse lá no passado. A base, de fato, está errada para o desenvolvimento do plano. No entanto, era a informação que se tinha e, no contato de licitação, não estava contemplado o levantamento de todas as calhas dos rios e córregos. Então, precisava gerar uma informação contestando aquilo que já tinha. Como é que a gente vai tirar uma mancha do município? A gente tem que substituir por outra. A gente, trabalhando juridicamente isso também não é questão minha, que eu já saio um pouquinho da minha alçada. Mas se comentou que precisava gerar uma nova mancha. E coerente com os padrões hidrológicos e hidráulicos. Então, por isso que



foi gerada uma nova mancha em cima de uma base que, de fato, não está certa. E aí se abriu, na legislação, a possibilidade de questionar essa base. Com o levantamento topográfico correto, a gente consegue fazer simulações para verificar se a mancha está ou não está ocupando a área. Muitas manchas são reduzidas, a maioria são reduzidas. Não é que a gente tenha um ganho, porque nunca foi daquela altura que foi previsto no plano. Porém, a gente traz para um cenário real. A secretaria de OBS já está se esforçando. Compraram um material para poder fazer levantamento da cidade. Então, tudo isso é uma evolução. Mas não se tem evolução daquilo que não se começa. Então, a gente precisava iniciar um start. Então, foi o que aconteceu. Voltando ao plano de macrodrenagem com relação aos reservatórios. No passado, a gente não tinha política de dispensa de reservatório. Em todos os empreendimentos, era exigido o reservatório. Hoje, com o plano, a gente já tem dispensa de reservatório. Se o cara está cumprindo algumas funções de permeabilidade. Ele é dispensado do reservatório. Assim como muitos empreendimentos, a gente entra. A gente só consegue ter essa visualização a partir do momento que a gente consegue entender a cidade. O que o Renato comentou com relação a onerar áreas que não carecem de uma necessidade disso. Se a gente, escaneando, tendo um banco de dados, entender por que estou exigindo isso aqui. Eu, como órgão público também, estou indo contra, e posso ser processado por exigir uma coisa que no ambiente não precisa. Não cabe. Então, todo esse banco de dados, essas informações, essa regionalização, a gente vai conseguir administrar melhor com um sistema desse. Eu deixei de responder alguma coisa?”. Oswaldo Vieira agradece Victor pela explanação, e gostaria de fazer alguns comentários finais sobre esse

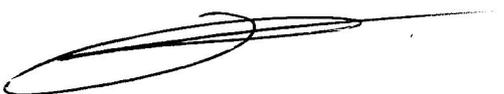
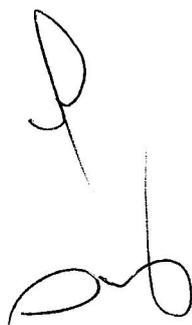


assunto. “Eu acho que, realmente, a macrodrenagem tem que evoluir bastante. Eu acho que a gente deu um passo. Aquele dispositivo também de apresentar um documento técnico que consiga comprovar a dispensa daquela exigência inicial já é um meio do caminho, mas também gera custo para o empreendedor. Ter que provar as coisas. Então eu acho que, realmente, a gente precisa melhorar. Concordo com a questão da tramitação de processos. A prefeitura tem que ser mais ágil internamente com relação a questão de toda a informatização dos processos, acho que vem para isso, mas a gente ainda precisa melhorar. E eu concordo com você, José Renato. Eu acho que quase apanhei na reunião do Centro, porque é uma visão muito distorcida. As pessoas falam que tem 700 mil habitantes. Imagina se todos morassem em casas-térreas. O tamanho que teria essa cidade. É uma loucura. A visão das pessoas distorcidas. É um mantra de que isso é ruim. Mas também é um discurso que passa, é uma questão, muitas vezes política, que influi num mito na cidade, que as coisas acabam indo para o caminho. E para mim, depois de tantos anos de prefeitura nessa área, não existe a cidade perfeita. Existe a cidade viável. E a cidade tem que ser viável para todos. Porque também não adianta fazer uma cidade com todas as soluções e parte da população não poder viver nela. Porque o que a gente vê hoje é que alguns estudos na pesquisa, que até para o próximo plano diretor, a minha sugestão é que se aperfeiçoem, que é 50% da população não compra mais só na franja da cidade. Não consegue adquirir imóveis que não sejam na franja da cidade. E aí a gente está falando de deslocamentos, de uma série de dificuldades para as pessoas. Então, essa conta de uma cidade viável, de uma cidade moderna, tecnológica, inteligente, mas tem que realmente considerar a viabilidade do ser humano viver nela. Porque o que a gente tem visto também é

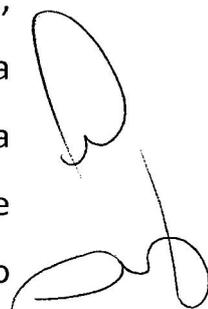


muita dificuldade. E nessas discussões da audiência, até eu ia passar por esses temas aqui, que a gente tentou demonstrar nas audiências, a cidade é para todos. A cidade tem que ter as casas-térreas, tem que ter os edifícios, tem que ter os comércios, serviços, as indústrias. Não é uma coisa só, porque existem vários desejos. A cidade ideal minha é diferente da Maria Rita, que é diferente da Angela, cada um tem uma cidade na cabeça. Então, não existe a cidade perfeita, porque perfeita para quem? Então, a gente está tentando buscar. Eu acho que o papel do poder público é esse, é conciliar. E eu concordo mesmo. A gente tem que ter muito cuidado com o custo final das coisas, porque, senão, as pessoas não conseguem. Então, não adianta a gente fazer uma cidade toda organizada em que, de repente, determinadas pessoas têm que ir embora daqui porque já não conseguem mais pagar o aluguel, comprar alguma coisa, ou então vai para o clandestino na zona rural, que vai ser pior para a prefeitura. Agora, como encontrar esse equilíbrio? Não existe fórmula mágica. Existe muita conversa para ser feita. Então, a minha vivência, me lembro que, quando entrei no planejamento, as pessoas trabalhavam muito com o cenário ideal. E eu aprendi. Quando fui trabalhar na regularização e na habitação, eu falei que me humanizei. Porque daí comecei a ver os outros lados também. Falei, gente, como é que você concilia o ideal com o real? Como é que você trabalha com essas políticas? Então, acho assim, a gente nunca vai agradar a todos, nunca vai resolver tudo. A gente vai ter que buscar sempre um equilíbrio das coisas. Mas pensando, sim, em qualidade de vida. Como fazer isso? Não é fácil. Não é uma receita fácil de bolo. Eu, hoje, depois de todos esses anos, aposentei, não sei se vocês sabem. Estou aposentado e estou em fim de carreira mesmo. Mas o conhecimento que adquiri foi esse. Acho assim, existe

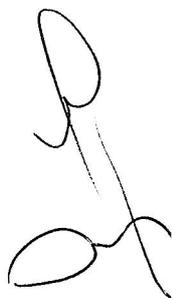
muita desinformação de pessoas que realmente não entendem e existe muita desinformação praticada. As pessoas tentam desinformar as pessoas. É muito difícil lidar com esse cenário político. Desculpa o desabafo. Eu falei que estou cansado de audiência. Depois de tantos anos, eu acho que não aguento mais”. José Renato parabeniza Oswaldo, “é muito bom te ouvir, porque, primeiro, o que são os entendimentos que nós temos? Nós estamos aí nessa caminhada há muitos anos e vamos progredindo, aprendendo muito com vocês. Acho que também a gente contribui em alguma coisa. Mas o principal que nós estávamos discutindo ontem com a Maria Rita, nós ficamos buscando tantas melhorias e nós queremos uma cidade tão boa, que daqui a pouco a gente vai acabar empurrando uma parte da população para o ilegal, que é o mais arriscado, que exige cada vez mais a fiscalização, que também é impossível correr atrás de tudo, que a gente já conversou na última reunião. Mas saber dosar isso, acho que é um trabalho ad aeternum. Nunca vamos encontrar o perfeito. Mas parabéns, parabéns pelo desabafo também”. Oswaldo Vieira dando sequência a plenária , segue com a aprovação da ata da reunião do dia 23 de abril de 2025 do Conselho. Pergunta se alguém tem alguma observação, se pode considerar aprovada a ata? Nenhuma manifestação, ata aprovada. Segue com um feedback das audiências públicas e ao encaminhamento dos dois projetos de lei. “Fizemos as sete audiências públicas. Elas foram convocadas através de um edital no dia 30 de abril. Isso é importante, essa data, porque é um dos questionamentos que depois vou demonstrar para vocês. Depois colocamos os jornais em circulação tanto no Vale quanto nas redes sociais da cidade. Mandamos convite a todos os conselhos, entidades públicas, as organizações, as ações de bairro, inclusive. Todos receberam os convites oficialmente, por



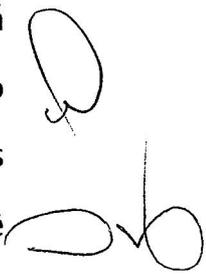
e-mail. Então, assim, foi feita a divulgação como sempre fizemos e estamos tentando melhorar. Justificamos o porquê dessa discussão neste momento, os sete anos do Plano Diretor. A necessidade de você estar sempre ali ajustando um parâmetro ou outro para que você mantenha também o princípio do Plano Diretor, mas sempre mantendo a base da estrutura dele, que são o macro-zoneamento do Plano Diretor, centralidades ou as próprias zonas de uso. E nós também nos propusemos a não alterar a zona de uso, porque sabemos o quanto isso polemiza. E a ideia aqui era resolver alguns ajustes que são simples, mas, ao mesmo tempo, são importantes. Então, isso aqui foi o recado inicial mesmo para a sociedade. Olha, fique tranquilo, a gente não está mexendo com o mapa de zoneamento. Mas, mesmo assim, ainda alguns problemas aconteceram. Bom, o primeiro projeto, a primeira proposta, seria a continuidade do desconto, daquele ajuste financeiro que nós fizemos e que se encerrou. Com isso, a gente justificou, demonstrou toda a lógica, dizendo que ela já existia na cidade e que a gente não está alterando nada disso. A única coisa que a gente estaria, de fato, não alteramos nenhum índice, nada nesse aspecto, que a única coisa que a gente estaria contextualizando foi o seguinte, foram os fatos ocorridos após a instituição desse instrumento, em que a gente teve a revisão da PGV, nós tivemos o impacto do valor do terreno final, por causa desse tecido acima do INPC. A importância de você fazer esse reequilíbrio e dar continuidade, propondo até o próximo plano diretor, que é da oferta de unidades, a questão da estabilidade de preços na cidade, de certa forma, a empregabilidade que o setor promove. Então, a gente foi discutindo sobre esses assuntos. Propusemos a manutenção desse ajuste, a desvinculação no futuro das atualizações da PGV e simplesmente a correção pelo INPC,



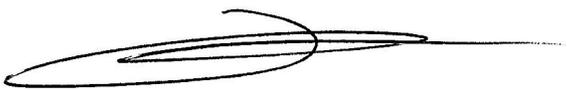
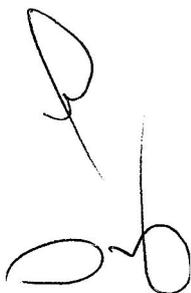
até o próximo plano diretor. Contextualizamos a questão da ampliação das estratégias de estabilidade, que nós já havíamos apresentado aqui, que hoje nós temos o manual de sustentabilidade do ambiente construído. Apresentamos algumas ideias, algumas alternativas para o empreendedor. Apresentamos a intenção de estar prevendo, hoje, de um instrumento que está no Estatuto da Cidade, que não está na nossa lei, que é a da outorga onerosa de Alteração de Uso, principalmente porque a gente tem a ideia do problema da zona rural, que é hoje a segunda moradia, não é um problema, mas é uma situação que está ocorrendo na zona rural em que a gente não tem um elemento do poder público para organizar esse território. Então, a ideia de você criar esse instrumento quando, do interesse de alguém, querer fazer um condomínio de sítios na zona rural, ela tem que ser transformada em zona urbana, porque ela é uma lei de incorporação, para efeito de registro cartório. Então, a gente tem que ter um instrumento. Falamos da importância do recurso para políticas públicas. Mostramos onde seria a admissibilidade desse condomínio, que é na área da represa. Falamos que a regularização poderia ser feita sobre a forma de sítio-recreio, que vai ser regulamentada por lei específica. Então, vai haver discussão pública. Deixamos claro sobre isso. A possibilidade também da outorga onerosa de Alteração de Uso para algumas zonas industriais da cidade, que perderam a vocação, era uma zona que, no início, tinha que ser uma transição entre zonas industriais mais incômodas ou mais poluentes, de áreas mistas residenciais. Só que ela acabou perdendo essa funcionalidade. Mas, como a gente propôs também, nesse primeiro momento, não alterar o mapa de zoneamento, mas a gente percebe que algumas estão com problemas. E a gente sabe que uma revisão de mapa de zoneamento deve ser após o



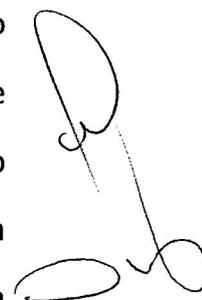
novo Plano Diretor. Também não tem por que prejudicar essas áreas. Então, a criação de um instrumento que a gente possa estar trabalhando e flexibilizando isso nesse intervalo é algo interessante. Foi isso que a gente mostrou para a cidade. E falamos para a cidade: Olha, não mexemos com o perímetro urbano e rural, não mexemos com os macrozoneamentos rural e urbano, não mexemos com o viário, a questão ambiental está preservada, os núcleos informais passivos de regularização já são aqueles que estavam no âmbito do Plano Diretor. Ou seja, fiquem tranquilos que a gente não está mexendo em nada que é estrutural do Plano Diretor. Com relação ao zoneamento, apresentamos a proposta, a possibilidade do fechamento de loteamentos que tenham a ocupação exclusivamente residencial. Aqui era tiro certo para o Portal dos Pássaros, que é um problema. De novo, a gente não ia mexer no zoneamento. O ideal seria criar uma ZR de uma vez. Mas, se eu abrisse a ZR ali, eu ia criar uma discussão de mapa na cidade toda e aí não seria o momento oportuno. Então, é uma transição. Fatalmente, num próximo zoneamento, virará uma ZR no mapa. Mas, agora, eu não poderia colocar. Eu, prefeitura, colocava com ZR. Essa é uma polêmica desnecessária. Então, também, com relação à possibilidade de liberação da construção parcial nos loteamentos em fase de implantação, aqui é o caso da MRV, do Parque Unas, tem a Cassiano Ricardo, tem a Constância, que já tem infra e alguns lotes voltados para eles. Não tem por que esses lotes esperarem a infra do fundo para serem edificadas, na medida que a Cassiano e a Constância já têm. Recado certo também. Não tem por que esconder. Fui bem claro nisso. A questão dos lotes regularizados de ZM5, que tem lotes menores de 125. Às vezes, tem área de 170 metros testada de 3 metros. Aí você não consegue aprovar as coisas. Então, isso é uma questão que acho que é



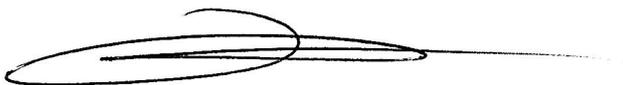
positiva. A proibição do muro, principalmente na via Oeste, via Jaguarí. Faz uma cerca, um alambrado, mas o muro ali pesou. Então, essa é a ideia. O conjunto industrial, que é uma figura que não decolou. A gente até acha que ela vai cair em desuso numa próxima lei, mas, nesse momento, ainda para não matá-la, a gente está tirando algumas exigências dela para ver se ainda acontece. A questão do gabarito de São Francisco Xavier também. Principalmente o núcleozinho ali da igreja de São Sebastião e da praça. O gabarito de nove metros ali estava descaracterizando bastante os comércios. Então, a gente resolveu dar uma segurada. A questão da atividade desconforme, o proprietário tem um habite-se por uma atividade e CS1A do passado. E, agora, ele quer mudar para uma outra dentro do mesmo CS1A e não pode. Por que não? Então, a gente já está facilitando. A questão da continuidade, da prorrogação do prazo da aprovação dos projetos, que estão protocolados pela prefeitura, até 2026. A questão de flexibilizar também a metragem de alguns lotes do centro para algumas atividades, porque o centro também não é um loteamento irregular, mas tem um fundo diário totalmente irregular. O mapa de saneamento está dentro de todo o ambiente mantido. Não mudamos nada com relação aos loteamentos, desmembramentos, desdobros, parâmetros de uso comercial, os parâmetros de uso das zonas mistas. Ou seja, mantivemos tudo. A gente não está fazendo alteração, porque tinha que passar esse recado. A gente sabe o calor das discussões e, muitas vezes, a desinformação. O que aconteceu com relação às audiências públicas, é um dos focos aqui. Como o ambiente de uma audiência pública, muitas vezes, é um espaço para as pessoas solicitarem coisas, muitas das reivindicações não têm nada a ver com a discussão. Então, até coloquei muitas sugestões com problemas de trânsito, transporte,



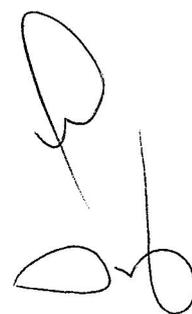
drenagem, iluminação, segurança, supressão de árvores. Então, a postura da prefeitura foi colher as reivindicações, as sugestões, e a gente vai caminhar, fazer parte das devolutivas dessa resposta. Muitas discussões, principalmente na região da Vista Verde, a preocupação, vou abrir a Vista Verde, vai verticalizar a Vista Verde. Gente, fiquem tranquilos, Vista Verde, Apolo I, Jardim Esplanada, não tem mudança. O Apolo é o único corredor 1, não tem todas as atividades, porque eles fizeram uma listagem própria. Com relação à regularização fundiária também, muita dúvida. Porque, na hora que a gente apresenta a questão da possibilidade do condomínio de sítio de recreio, muita da discussão do marco temporal que permite a regularização é dezembro de 2016, tem coisas que surgiram depois. Então, a prefeitura ainda não tem uma intenção de prorrogar esse marco temporal. Alguns municípios do Brasil têm feito isso. Mas a gente entende que esse não é um caminho, pelo menos nesse momento. Então, a gente teve que escorrer sobre a regularização, que ela está no plano diretor. Existem já os loteamentos que estão lá, possíveis de regularizar. O que a gente está ampliando, sem mencionar a questão de marco temporal, é que, na zona rural, aquele que seja grande, de segunda moradia ou primeira moradia, que se adeque, poderia se regularizar sobre a forma de condomínio de lotes aqui, travestido de sítio de recreio, porque tem que ter uma metragem mínima. Vamos resolver tudo? Não. A gente tem conversado. Tem alguns núcleos que surgiram pós-marco temporal, tem lotes de 300, 400 metros. Não pode chamar isso de sítio de recreio. Como vai resolver? Não sabemos. A gente está dando um passo aqui. Essa é a ideia. Outra coisa que falei, até conversei com a Angela e a Maria Rita no começo, que também é um pouco o propósito dessa reunião, muito questionamento do rito. Por quê? Quando foi feito o Plano



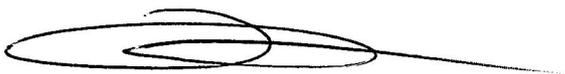
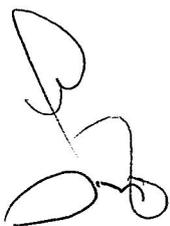
Diretor de 2018, em 2016, no governo do PT, foi feita a Conferência da Cidade e um dos resultados da Conferência da Cidade foi o Conselho Gestor do Plano Diretor. Foi um Conselho Gestor criado para a revisão do Plano Diretor de 2006. Ou seja, uma vez promulgado o novo Plano Diretor, aquele Conselho Gestor já nasceu só com essa incumbência, não para perpetuar no tempo em outros Planos Diretores. Ele estava restrito. Bom, o que aconteceu quando a gente aprovou o Plano Diretor de 2018? A gente definiu que o CMDU, a partir daquele momento, seria o Conselho responsável pelas revisões, até que o outro Plano Diretor, no futuro, decida se continua assim ou não. Isso é uma decisão do próximo Plano Diretor. Então, não tem Conselho Gestor do Plano Diretor. E a questão do rito das audiências públicas é o rito da lei orgânica. A lei orgânica fala que você tem que divulgar antecipadamente, convocar com 15 dias de antecedência. Mas ela não fala se é lei, se é decreto. Ela fala que convoque e faça em todas as regiões da cidade. É o que a gente fez. Então, a gente convoca como? A gente lança um edital de convocação que a gente publica, como eu mostrei. Só que como a gente tem que fazer um decreto? E, como o decreto acaba sendo sempre para o evento que está a ser feito e depois ele se autodestrói. Ele perde a função. E o decreto formalizando o rito das audiências saiu no dia 8 de maio e a publicação do edital no dia 30 de abril. Como a primeira audiência foi dia 21 de maio, então há um questionamento no Judiciário já de que a gente não está cumprindo o rito, porque não tem Conselho Gestor ou não atendeu os 15 dias. Uma confusão que será esclarecida, mas é importante trazer para o CMDU e demonstrar o seguinte: a gente está no rigor do que é a lei. Não existe o Conselho Gestor, existe hoje a atribuição do CMDU. A lei orgânica não estabelece que é em decreto. A gente só estabeleceu o decreto por



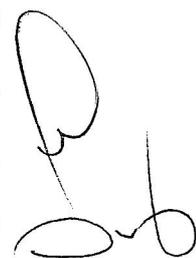
efeito de rito. Então, não confunda a data de convocação com a data do decreto. É uma coisa que a gente está trazendo para vocês, porque a gente vai ter que responder, certamente, em juízo. Outro tema também que percorreu foi a história referente à desafetação de áreas públicas, que agora está com uma liminar que o jurídico está discutindo, o jurídico da Câmara e da Prefeitura. Mas não é um assunto da lei de desolamento, mas deu um calor na gente esse assunto, por causa disso, principalmente no centro, na Zona Norte, foi bem polêmico. Outra coisa também, e aqui vem mais ou menos no que eu falei e o José Renato falou também. Eles vinculam que a outorga é uma coisa negativa, no sentido de que a outorga promove o adensamento, e o adensamento é prejudicial. E aí eles já falam que a verticalização não deveria ter na cidade, eu fiquei pensando, acho que as pessoas não pensam no que elas falam. A gente tentou, inclusive nas devolutivas, estamos afirmando os múltiplos benefícios do adensamento urbano dentro da funcionalidade da cidade e que esse instrumento, na verdade, já está estabelecido no plano de ator, que teve ampla discussão pública, a gente não está inovando nada, falando só de um equilíbrio financeiro por força de um ajuste muito alto. Basicamente, esse foi o discurso. Inclusive, comentei a questão da taxa Selic, quer dizer, hoje, se você não fizer isso, ainda mais esses juros altíssimos de financiamento, você está excluindo a média baixa praticamente de qualquer possibilidade. E aí você pega bairros que estão morrendo, no sentido de que tem uma infraestrutura do passado, você passa ali um monte de casa para alugar, um monte de coisa fechada, e nada acontece. Porque a população envelheceu, os filhos foram embora, os pais morreram e a cidade está virando isso com alguns bairros. Aí você vai manter o bairro totalmente naquela condição insegura, porque quem dá



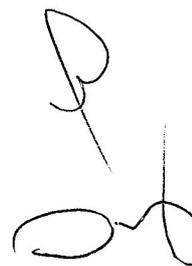
segurança para os locais é gente, são pessoas circulando. Falamos da questão da infraestrutura. Hoje, se precisar reforçar a água, a energia, o empreendedor vai ter que fazer isso, porque a concessionária vai pedir. Com relação à infraestrutura de drenagem, hoje, como falamos, já tem o sistema de retenção do próprio edifício. Os prédios, têm que ter soluções sustentáveis, mas a política de sustentabilidade não está pautada no prédio, a política de sustentabilidade é uma política urbana, que envolve uma série de coisas. É trabalhar melhor a macrodrenagem, a arborização urbana, saneamento, isso é sustentabilidade. A questão da outorga neurológica de alteração de uso também é um cheque em branco. Falei, não, gente só está prevendo um instrumento que já está na lei federal. A forma como a gente vai usar, vai se discutir depois, mas eu preciso ter o instrumento no plano diretor. A discussão, nós entendemos que ela foi legítima, nós, prefeitura. E a gente gostaria de trazer para o Conselho, no sentido assim, se o Conselho é o órgão gestor por lei, que o Conselho também entenda que o processo foi legítimo, porque é importante ter essa posição até numa ata depois, para a gente chegar para o MP e falar, mas o que nós estamos falando? Por que esse questionamento de Conselho gestor, se ele inexistente? E hoje é o Conselho, o que eu trago aqui é a SEURBS, ela considera o rito formal da discussão pelos projetos de lei em conformidade com a legislação municipal vigente. É a visão do Conselho? Podemos determinar que seja a visão do Conselho, até para futuros questionamentos jurídicos que possam ter? Entendem o que eu estou colocando? Em função das audiências públicas, a ideia nossa agora é ajustar a proposta, mandar para vocês e fazer uma extraordinária para homologá-la e mandar para a Câmara. A minha ideia era protocolar em julho, mesmo que a Câmara esteja em recesso, porque o próprio



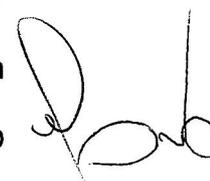
presidente da Câmara já pode também convocar a audiência pública deles para agosto, porque senão depois vai retardar demais, porque vai ter audiência da Câmara, é o protocolo deles. O Condomínio Sítio de Recreio, a ideia original, que ainda a população não conhece, era ter uma área de manejo de reserva ambiental, como tem o condomínio sustentável de lotes residenciais. A gente vai deixar explícito, só na lei, para dar mais segurança e não dar tanta discussão em torno de algo que eles estão entendendo que é um cheque em branco. A população de São Francisco pediu outras ruas também para segurar o gabarito, porque o gabarito hoje do núcleo urbano é nove, e a gente tinha proposto naquelas duas localidades seis. E eles propuseram, em algumas ruas lindeiras a esses dois locais, de sete. Eu falei que vai ficar muito ruim, seis, sete, nove. Então, como sete também acomoda, a gente falou, não, vamos baixar nove, a gente inclui e coloca tudo sete, em vez de seis para sete. É mais uma demanda deles que estaria resolvendo. Uma outra coisa que também tem observado em São Francisco, tem o plano de manejo da APA estadual. Então, tem área de proteção máxima, zona de proteção de recursos hídricos, zona de ocupação dirigida. É uma compartimentação da APA de São Francisco que o Estado estabeleceu. Com relação ao ajuste do plano diretor, ainda tem a questão dos recursos do autógrafo de alteração de uso, que a gente vai deixar expresso, que iria para um fundo municipal de habitação. Hoje, no plano diretor, ZEIS 2 está relacionado porque, assim, o plano de diretor estabelece a possibilidade de criar ZEIS 1 e ZEIS 2. A gente sabe que, para regularizar hoje, você não precisa mais da figura da ZEIS. A vantagem de você criar uma ZEIS, a ZEIS 2, que é voltada para a habitação, de repente é fazer uma lei específica e flexibilizar algum parâmetro, que a lei de isolamento não permite. Então você qualificou aquele espaço que



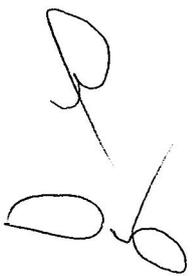
seja numa ZEIS5. A lei de ZEIS permite isso e a gente consegue trabalhar. É uma oportunidade de você olhar o local dos alinhamentos diferente à hora que eu qualifico como ZEIS. Só que ali estava vinculado a três salários-mínimos. Hoje, nem o Ministério da Cidade, nem a Caixa trabalha mais com habitação popular nesses três salários-mínimos, está mais aberto um pouco. Então, a gente está pensando em tirar aquilo. Habitação e interesse social, ponto. E esse negócio de fixar a renda ali, eu acho que é ruim, porque ficam mudando os programas, como está hoje, até a classe média baixa está entrando. Então, você tem 8 mil, 12 mil, você tem categorias de financiamento. Então, a gente falou, não, vamos tirar essa limitação. Então, é uma coisa que a gente vai estar acrescentando em relação à proposta inicial. Tem a proposta da ELO para a gente incluir a liberação de construção de unidades habitacionais em loteamentos com obras de infraestrutura, adequando à Lei Federal 14.382 de 22, que trata, na verdade, de uma flexibilização para registros de incorporação de casa vinculada a lote nos loteamentos. E ali eles colocam alguns dispositivos que os municípios poderiam estar trabalhando com isso. Uma forma de acelerar, inclusive, a entrega do produto final ao cliente. A gente, na verdade, vai até conversar, e até acho que, de repente, se quiser uma câmara técnica, desses dois assuntos. A gente acha que talvez isso pudesse casar nós, prefeitura, eu entendendo que isso talvez pudesse casar mais dentro de uma figura das ZEIS 2. Num primeiro momento, porque é uma proposta, que pode ser conversada. A gente não sabe como vai funcionar. Já teve problemas de liberação de obras e liberação de lotes. O loteador não está dando conta, e você tem a pressão popular da liberação e não tem a infra devida. Então, a gente sempre tem um pouco desse receio. Então, como é uma situação que a gente ainda não conhece,



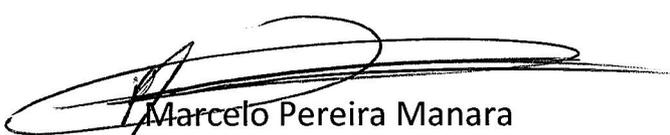
não tem domínio dela, de repente, alguns pilotos sobre a forma de ZEIS, com leis específicas, se funcionar direitinho, você estende para a regra geral. Mas, quando eu atrelo dentro de uma ZEIS, é para uma localidade ou outra. Não generalizo o território. Até para a gente ter um pouquinho mais de domínio e conhecimento. Mas é uma ideia que a gente ainda vai desenvolver para conversar. Em relação também à sugestão de alterar a relação da área construída computável e do eixo Dutra, que hoje está 30% do residencial e 70% do comercial, a gente também está avaliando. Mas a gente também está avaliando a possibilidade, de instituir, no eixo Dutra, uma operação urbana consorciada. Porque é uma figura que está dentro do plano de diretor que a gente ainda não trabalhou e que seria interessante a gente exercitar uma operação urbana na cidade. Acho que São José já tem patamar para isso. Então, de repente, essa situação poderia ser trabalhada dentro de uma operação urbana, também para não generalizar o eixo Dutra. E sim alguns locais do eixo Dutra que têm essa aptidão. Então, é meio um caminho que a gente ainda vai definir junto. Então, a minha ideia aqui era essa, era apresentar de fato como foi a audiência, o que a gente percebeu da comunidade. Os questionamentos, a maior parte, foram por falta de informação, de moradores preocupados com a alteração dos zoneamentos, outros políticos partidários para tentar contaminar a discussão. Agora, a gente entende que fomos corretos, que nós respeitamos um rito, respeitamos a legislação. Estamos fechando uma proposta agora, em cima do que nós ouvimos. Nós vamos encaminhar ao Conselho, marcar uma reunião extraordinária para a gente anuída e protocolar na Câmara. Chegando na Câmara, vai ter audiência, vai ter discussão e vida que segue. Então, a ideia hoje era essa. Então, a primeira coisa. O Conselho está de comum acordo conosco de que está tudo sob



controle, tudo sob ordem, a formalidade. É importante para nós esse registro, até por uma questão de Ministério Público. E outra, se esse formato, apresentado por mim aqui, acho que está coerente. Fechamos a proposta numa próxima reunião, para finalizar esses temas. A gente está fechando internamente, mandará por e-mail para vocês, todos analisam, a gente marca a reunião e delibera uma final. Podemos fazer dessa forma? Eu queria ouvir vocês”. Com a palavra Maria Rita da Aconvap que “entende que o rito foi seguido, conforme sempre, aliás, conforme sempre a prefeitura faz. Principalmente por não termos mudado o parâmetro do plano diretor. Então, não tem sentido o conselho gestor nesse momento. Se nós estivéssemos discutindo mudanças, principalmente no mapa de zoneamento, aí acredito sim que a gente teria que ter o conselho gestor. Mas são pequenas mudanças que, inclusive, não é a primeira vez que a gente faz. Nós já fizemos outra vez, sem a necessidade do conselho gestor. Em relação à data, acho que está tudo correto. Mesmo assim, é oposição quando fica pegando dias, um dia, dois dias, que não faz diferença nenhuma, mas acredito que o rito está completamente correto. E, inclusive, fizemos câmara técnica para discutir com a participação das entidades. A Aconvap participou, não acredito que tenha nenhum problema com o rito em si. E apoiamos completamente que a prefeitura continue assim”. Com a palavra Angela Paiva da Aelo, “Eu acompanhei todo o processo que vocês fizeram. Acompanho há anos. Acompanhei o plano diretor desde lá de trás, a lei de zoneamento de 2010. E, falando agora atualmente, todo o rito foi correto das audiências públicas. Antes, vocês passaram pelo CMDU, apresentaram tudo para o CMDU, entendendo que nós somos o conselho gestor, a maneira formal. Então, a Aelo concorda com o rito”. Com a palavra Walter Brant,

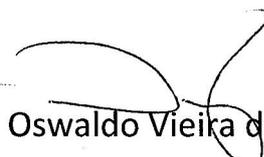


“Também só para confirmar que a Associação de Engenheiros e Arquitetos e eu, como representante, acompanhamos o processo e concordamos com os procedimentos adotados”. Oswaldo Vieira, agradece a todos, “na verdade, é entendimento do conselho que fique registrado que a prefeitura na verdade ela fez toda a formalidade jurídica necessária para as discussões públicas. Então, não existe nenhum problema em relação ao rito apresentado e percorrido. E, agora vamos internamente fechar a proposta e encaminhar aos senhores e marcamos uma extraordinária para que a gente possa deliberar em julho. Não sei se tinha data prevista ou não, mas o ideal é que até antes do dia 15 a gente liberasse isso, a nossa proposta é semana que vem, no mais tardar, sexta-feira, fechamos alguma coisa, encaminhamos a vocês, e marcamos uma reunião antes da primeira quinzena para dar tempo de protocolar até meados de julho também na Câmara e dar sequência na discussão”. Nada mais a tratar Oswaldo encerra a reunião e eu Marisa do Prado Sá Durante lavrei a presente ata.


Teles Eduardo Pivetta
Diretor de Gestão
de Projetos Especiais
SEURBS

Marcelo Pereira Manara

Presidente



Oswaldo Vieira de Paula Junior

Diretor Seurbs


Marisa do Prado Sá Durante
Secretária Executiva