



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO CMDU

Ata da Reunião Ordinária  
Data: 09/03/2021  
Horário: 9:30hs  
Local: Auditório do 7º andar do Paço Municipal

---

### **Pauta da Reunião:**

- Apresentação do Decreto n. 18.746, de 16 de fevereiro de 2021 que regulamenta a Lei Complementar n. 631, de 3 de abril de 2020, que “Disciplina a exigência do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, no âmbito do Município de São José dos Campos, e dá outras providências.
  - Esclarecimentos sobre o Projeto de lei de que regulamenta o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU em atendimento a LC n. 612, de 2018 – Plano Diretor de São José dos Campos.
  - Proposta de minuta de lei de revisão da composição e das atribuições do Conselho, em atendimento as disposições da Lei Complementar n. 623, de 2019, nos termos de seu artigo 277, para devida apreciação dos conselheiros.
  - Inovações da plataforma GEOSANJA.
  - Impacto da pandemia do novo Coronavírus: Uma Abordagem sobre o planejamento urbano e rural no município de São José dos Campos PDDI 2018, estudo elaborado pela SEURBS (Divisão de Pesquisa).
-



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

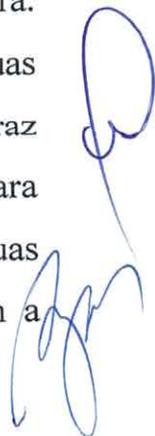
**Data: 09 de março de 2021 – Horário: 9h30min**

**Local: Auditório do 7º andar – Paço Municipal**

Aos nove dias do mês de março de dois mil e vinte e um, o Presidente Manara cumprimenta e todos que estão no auditório e àqueles que estão via remota para participarem da reunião ordinária do CMDU. Primeiramente esclarece que a Ata anterior está pendente e ainda não foi encaminhada aos Conselheiros e que já está solucionando o problema interno e que nas próximas reuniões faremos a aprovação da ata. Lembra que já antecipando a pauta da reunião de abril, será a criação de duas câmaras técnicas permanentes. Uma câmara técnica do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e a outra do monitoramento do plano diretor. Então para aqueles conselheiros que pretendem participar, as câmaras técnicas elas são compostas de seis representantes, três do poder público, três da sociedade civil. Portanto, cada câmara técnica permanente com seis membros. Vamos defini-las na reunião de abril. Assim, estará aberta a oportunidade de participação das instituições e conselheiros que queiram fazer e que na reunião de abril vamos apresentar uma proposta de calendário com as datas do calendário anual do conselho, onde todos podem se programarem melhor, sabendo mês a mês quais serão as datas e horários das reuniões do CMDU. Presidente passa a palavra para Gabriel que inicia a pauta para apresentação do decreto número 18.746, de 16 de fevereiro de 21, que regulamenta a lei complementar 631, de 3 de abril de 2020, que disciplina a exigência do estudo de impacto de vizinhança, EIV, no âmbito do município de São José dos Campos e dá outras providências. Gabriel cumprimenta e todo inicia sua apresentação sobre o decreto que regulamenta a EIV. Esclarece que é um decreto simples, que vem trazer alguns pontos que ficaram para ser finalizados com o próprio decreto. Explica que a lei definiu que haveria um grupo de análise, composto por

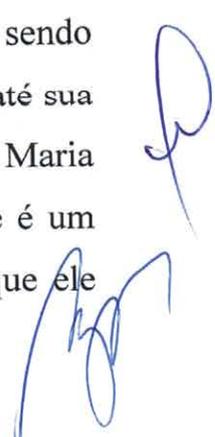


seis representantes. Três representantes do departamento de licenciamento e fiscalização de obras, que será um analista do próprio alvará que tiver acontecendo, que deu origem ao EIV, um representante sobre diretrizes viárias e um coordenador, um representante do departamento de planejamento urbano e rural, um do departamento da gestão ambiental um representante da sala do empreendedor. Se necessário, o coordenador do grupo pode enviar convite ou convocar outras pessoas, outros responsáveis para a participação desse estudo. Posteriormente, no final, que após todas as medidas forem definidas pelo grupo, esse EIV vai passar por um comitê, que vai ser composto por um representante da secretaria de assuntos jurídicos, um representante da governança, um representante do desenvolvimento estratégico, um representante da secretaria de mobilidade e um representante da Seurbs. Esse representante da Seurbs também fará a coordenação desse comitê e, da mesma forma que o grupo de análise, ele pode convocar pessoas de outros órgãos e os próprios representantes do EIV para discussão. O decreto também regulamenta o procedimento que se dará com os documentos obrigatórios para protocolo, que é o requerimento, os documentos de propriedade e de identidade do proprietário. O próprio projeto, a RT do responsável técnico e a via digital do EIV. Essa via também pode ser pedida de forma física se o analista assim achar necessário. Após o protocolo, o analista responsável terá 30 dias para a primeira análise e o atendimento pelo representante responsável técnico que deverá ser feito em até 45 dias. Passado esse prazo, o EIV pode ser arquivado por desinteresse, estendendo esse efeito para o próprio alvará. Então esse protocolo pode ser tanto feito na prefeitura quanto nas suas regionais, como o próprio Prefbook. E por final esclarece que o anexo traz o termo de referência e que tentou fazer da melhor forma possível para comunicação da caracterização das áreas e definição dos impactos e de suas respectivas medidas. Então ele foi dividido numa primeira parte com a



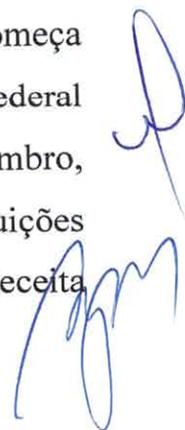


descrição do proprietário, do responsável técnico e do próprio empreendimento. Depois, passando por uma caracterização do imóvel e das áreas de influência. Depois uma análise dos impactos que podem ser causados nessas áreas de influência durante todas as fases do empreendimento. A partir disso, as medidas que serão adotadas, preventivas, mitigadoras, compensatórias e potencializadas, no caso daquelas medidas de caráter positivo. E, finalizando, apresenta uma matriz de impactos para que torne mais gráfica à representação do estudo. Presidente Manara pergunta se alguém gostaria de fazer alguma consideração e que está aberto para perguntas. José Iran, do Parque tecnológico pede esclarecimentos sobre os grupos e comitês que serão formados. Gabriel responde é o grupo de análise o comitê. O grupo de análise é aquele formado por técnicos que vão estudar as melhores medidas mitigadoras e compensatórias que podem ser aplicadas para o empreendimento. E, posteriormente será definido e enviado para o comitê, que será composto por pessoas do governo para bater o martelo. Mas a comunidade tem um papel fundamental nesse estudo e o poder de opinar, criticar e fazer todas as considerações necessárias. A partir dessa reunião com a comunidade, o EIV poderá retornar para uma análise se for visto que as medidas que foram determinadas são insuficientes ou até hipersuficientes, de forma que se tornem exageradas, isso pode voltar para análise do EIV, que retornará ao estágio anterior. É fundamental que se converse com o grupo, passe pelo comitê, reuniões com a comunidade, e após reunião com o CMDU, podendo esse EIV voltar para o estágio de análise ou seguir para frente. Dando como encerrado o EIV, sendo anexado ao processo de alvará e se dará a continuidade do processo até sua aprovação, conclusão, execução e posterior habite-se. Com a palavra Maria Rita que também tem dúvidas, vez que o RIT é feito separado, ele é um capítulo do EIV, mas ele é analisado separadamente. Ela sugere que ele



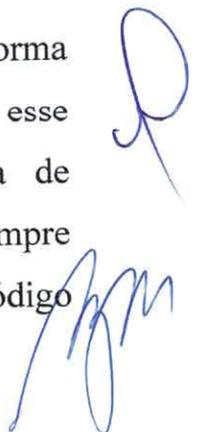


fosse parte do EIV e analisado conjuntamente pelo comitê. Acredita que pode se correr o risco de ter contrapartidas pedidas de diferentes lugares e ter problema com a aprovação. Outra dúvida dela seria quanto da apresentação para a comunidade, pois ocorre de não ter a quem apresentar e perguntar e cita exemplo. Informa que já ocorreu de elaborar o projeto, colocou numa parede e uma lista de presença, alguém explicando o projeto e as pessoas assinavam. Sugere a opção de deixar na internet aberto para as pessoas se manifestarem. Presidente informa que um dos três representantes do departamento de licenciamento é um dos representantes da diretriz viária que vai analisar o próprio RIT. Essa proposta técnica do RIT para o EIV para que seja analisada de forma conjunta e não ter perigo de haver sobreposição de exigências. Continua a responder as perguntas da Maria Rita no que se refere à audiência pública, que é sempre uma fórmula difícil de ajustar e que diante da especificidade da obra e do local, pode ser estabelecido, via um decreto específico, a regra de uma reunião pública de acordo com a envergadura, se necessário for. Com o advento das reuniões públicas on-line, um formato como que padrão, inclusive aceito quando indagado inclusive no judiciário, Temos agora uma discussão de grande importância para cidade, o novo modelo de transporte público, pois afeta a cidade inteira. Quando é um assunto específico, pontual em determinada região, a estratégia de ouvir a população pode ser negociada. Importante verificar como que você noticia isso que vai ser discutido, como que você disponibiliza os documentos para que a população tenha acesso prévio a característica da obra e da intervenção, e assim realizar a reunião pública. Presidente passa a palavra para Rodolfo que cumprimenta a todos e começa a esclarecer sobre uma instrução normativa publicada pela Receita Federal em dezembro do ano passado, mais precisamente a 10 de dezembro, alterando a forma de registro das obras para lançamento das contribuições previdenciárias. Essa instrução normativa, existia um programa da Receita





Federal instalado em todos os municípios, chamado SisobraPref, em que ao aprovar os projetos, era feito um cadastro que o auditor da Receita Federal utilizava para efetuar os lançamentos. Esse programa não mais funciona. Ele foi extinto a partir de fevereiro agora desse ano. A Receita Federal definiu que agora o cadastro feito pelo e-CAC da prefeitura, o que é uma coisa meio esdrúxula, porque teria que ter acesso à tesouraria, Optamos pelo desenvolvimento do sistema próprio. Finalizamos na semana passada e está em operação nesta semana. Nosso departamento de informática conseguiu desenvolver um sistema próprio. A partir de março, passaremos a efetuar o registro das aprovações para a Receita Federal de um sistema próprio da prefeitura. A Receita Federal publicou um manual do sistema para que cada um dos municípios que resolvesse desenvolver o seu sistema tivesse todos os parâmetros legais, técnicos, de comunicação de informática entre prefeitura e Receita Federal, para o envio desses relatórios. Estamos fazendo os registros e até o final do mês de março comunicamos essas aprovações à Receita Federal. E São José, de forma inovadora, seremos o primeiro município do Brasil a ter esse sistema fazendo a comunicação com a Receita Federal, o qual já foi aprovado, eles se colocaram à disposição pra tirar qualquer dúvida que porventura surgisse. A partir dessa semana, entramos com o registro e o cadastramento dessas aprovações. Rodolfo coloca-se a disposição para alguma dúvida. Com a palavra José Renato cumprimenta a todos, sugere que a prefeitura passe essa informação através da imprensa para que a ACONVAP comunique seus associados e se houver alguma alteração na rotina principalmente das administrações de empreendimentos, é interessante que nós possamos informar de forma assertiva aos associados e mais importante também é comunicar esse trabalho que a prefeitura fez. Rodolfo esclarece que a forma de cadastramento houve uma alteração relativamente importante, onde sempre cadastrou apenas as áreas construídas, como está definido no nosso código

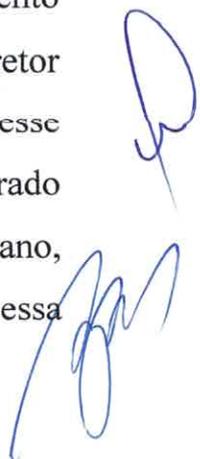




de obras, aquilo que tem pé direito superior a dois metros, e gerava o registro dessas áreas. Essa instrução normativa indica quatro tipologias como obra complementar, que vamos cadastrar. As áreas de superfície das piscinas, e áreas de vagas que antes não cadastrava, agora temos que cadastrar por força dessa instrução normativa. Rodolfo finaliza informando que as coberturas, a Receita Federal coloca como obra complementar, exemplo de postos de gasolina, as quadras descobertas passamos a ter que cadastrar essas áreas também. Esclarece que são quatro: piscina, superfície da piscina; a quadra descoberta, a superfície da quadra descoberta; a área das vagas descobertas; e para postos de combustível tem um campo específico para as coberturas. Presidente agradece a Rodolfo pela apresentação e concede a palavra a engenheiro Osvaldo que falará sobre o projeto de lei que regulamenta o fundo municipal de desenvolvimento urbano, em atendimento à lei complementar 612, de 2018, plano diretor de São José dos Campos. Manara registra em ata que temos quinze participantes presencialmente na plenária e oito pessoas participando online através do link. Osvaldo cumprimenta a todos os presentes e apresenta a proposta de regulamentação do fundo. Inicia informando que o fundo foi criado no plano diretor na lei 612 de 2019 através do artigo 105, já estabelece algumas questões como as finalidades a que esses recursos vão ser aplicadas. Essas finalidades, já foram vinculadas ao artigo 26 da lei federal 10.257, de 2001, o estatuto da cidade onde tem uma série de objetivos pra esses recursos. A questão da regularização fundiária, programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e gerenciamento de expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e verdes, criação de unidades de conservação e proteção das áreas de interesse histórico. O plano diretor já estabeleceu esse regramento, mas ao elaborar a minuta de lei que vai regulamentar, o

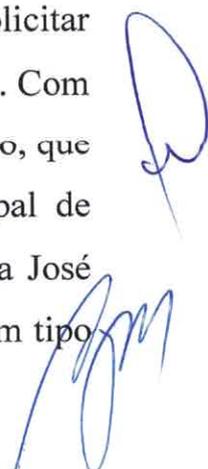


próprio plano diretor determina que tenha que haver uma regulamentação desse artigo, através de lei. Então o artigo 1º estabelece a necessidade de regulamentar o fundo, conforme previsto no plano diretor. O artigo 2º, as siglas do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) se equivalem para efeito da lei. O artigo 4º reitera as finalidades do artigo 26, que o próprio plano diretor já pré-estabeleceu. A questão da aplicação da origem desses recursos também já está estabelecida no plano diretor, que são as dotações do município, contrapartida a outorga onerosa, recursos que venham a ser destinados por força de orçamento da prefeitura, doações que queiram ser feitas ao fundo. Então uma série de receitas que já estavam previstas. Esclarece que está inovando em relação às receitas, à origem dos recursos. Essa lei que regulamenta, já está acrescentando recursos provenientes das medidas exigidas no âmbito da análise do EIV. Contribuições, subvenções, transferências e auxílios da União, do estado, do município, dinheiro que possam vim de fundações, da economia mista também destinada a esse fundo. Recursos provenientes de convênios, contratos, consórcios ou acordos gerais celebrados pelo município com qualquer instituição ou entidade pública ou privada destinada ao fundo. Então estamos inovando com essas receitas para melhorar a fonte de absorção de recurso. O artigo 6º permanece como pré-estabelecido no plano diretor, né? Ele tem uma conta específica. Enquanto ele não é utilizado, ele é aplicado em operações financeiras. E o recurso também tem que seguir o PPA, o plano plurianual, a lei de diretriz orçamentária, o orçamento anual, então ele tem que tá todo dentro do regramento orçamentário do município. Qual é a inovação em relação ao plano diretor que a gente tá regulamentando por lei? A questão da gestão de fato desse fundo, como é que ele vai ser gerido. Então ele é gerido e administrado pelo CMDU, né, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, através de um grupo gestor desse fundo, que tá sendo constituído pra essa



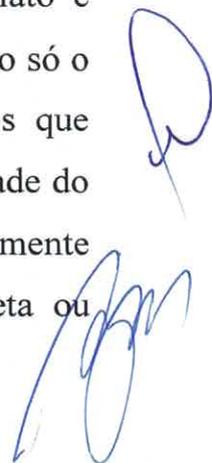


finalidade. Esse grupo gestor ele vai ser presidido pelo secretário de urbanismo e sustentabilidade e será composto por três representantes, três do poder executivo e três representantes indicados pelo plenário do CMDU. Então essa é a proposta pra gestão. Qual é a atribuição desse grupo gestor? Avaliar e habilitar projetos para a utilização dos recursos em conformidade com o artigo 4º desta lei, que são a origem dos recursos, acompanhar a entrada e aplicação financeira dos recursos enquanto eles não estão sendo utilizados, acompanhar a execução de projetos e prestação de contas feitas pela Seurbs. A duração do mandato do grupo gestor está propondo que seja de dois anos e o regimento interno desse grupo gestor pretende regulamentá-lo por decreto e não por lei, para se ter maior maleabilidade na construção dessa gestão. Basicamente em relação ao fundo seriam algumas inovações com relação à origem de recursos, à criação do grupo gestor e as atribuições dele e demandar novas questões relativas a ele por regulamentação de decreto. Finalizando com uma lei bem simples. Presidente Manara acrescenta também a garantia do controle social, sendo o conselho um grupo gestor paritário, em que a participação da plenária do CMDU e os representantes da sociedade civil estão garantidos. Passa a palavra a Maria Rita que questiona sobre os recursos do EIV, Acredita que vai ter um problema, porque dentro do EIV está o RIT. Os recursos do RIT têm outra função e acredita que é preciso estudar melhor juridicamente. O recurso do RIT já tem uma função definida em lei e está dentro do EIV. Pergunta como o recurso do EIV vai ser destinado e que precisa ser melhorado juridicamente. Presidente agradece a sugestão e que irá solicitar uma análise jurídica e encaminhará uma resposta na próxima plenária. Com a palavra Gabriel esclarece a Maria Rita que na lei do EIV foi previsto, que tudo que advir de coisas viárias será destinado ao fundo municipal de transporte. Já está previsto na lei do EIV. Concedida a palavra para José Renato Aconvap, que quer reforçar que o EIV veio pra corrigir algum tipo



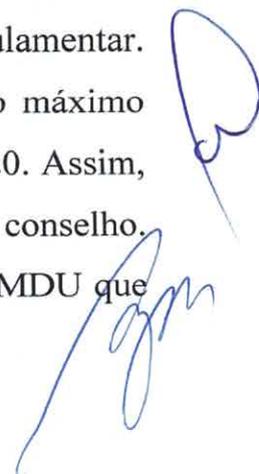


de impacto gerado no estudo de vizinhança, mas que não compreende que o dinheiro de contrapartidas ou de medidas mitigadoras deste impacto possa ir pro Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, que vai ser utilizado principalmente para habitações sociais. Acredita que esse dinheiro vindo do EIV tem que corrigir os impactos colocados naquela região, porque senão a região fica com o ônus desse novo processo, esse impacto criado, e não fica com o bônus, a contrapartida financeira que vai mitigar esse trabalho. Como o estatuto da cidade já determina aquelas nove obrigações e investimento desse dinheiro, eu não misturaria uma verba com a outra, afinal de contas ficaria a região prejudicada. Com a palavra o Engenheiro Oswaldo explica que o local pra abrigar os recursos é o fundo de mobilidade e quando o EIV extrapola essas questões da mobilidade, a ideia do Fundo do Desenvolvimento Urbano é o de abrigar esses recursos que vão além de uma correção viária, e que estão atrelados diretamente ao fundo da mobilidade. E foi por isso que se possibilitou que esse recurso também fosse para a questão de outro fundo, que é um fundo maior. José Renato entende como incoerente a utilização do fundo desse dinheiro vindo do EIV pra utilização nas determinações e estatutos da cidade. Acha que são finalidades diferentes e quando se fala em EIV e impacto de vizinhança, ele tem que ser utilizado naquela vizinhança pra mitigar o impacto, senão ficou sem sentido o início, a premissa desse estudo. Presidente registra o posicionamento em nome da Aconvap, e complementa que o exercício dessa discussão no grupo é justamente a busca do que se prevalece aquilo que tem nexos causal da obra e o entorno imediato e daquilo que a região pode acomodar e que determinados reflexos, não só o de viário, como o engenheiro Oswaldo falou, mas outros reflexos que demandariam outros tipos de investimento. Então é essa a oportunidade do exercício de um grupo, que tenha participação paritária pra justamente trazer essas ponderações daquilo que guarda nexos e relação direta ou





daquilo que depender da região se apresenta já mais capacitada e infraestruturada poder optar por outros tipos de investimento. Presidente passa a palavra para o Engenheiro Oswaldo que entra na proposta da minuta de lei de revisão da composição e das atribuições do CMDU em atendimento às disposições da lei complementar 623, de 2019, nos termos do seu artigo 277, para a devida apreciação dos conselheiros. Oswaldo segue dando início a apresentação a proposta do CMDU com relação a lei complementar 623, a lei de parcelamento e uso de ocupação do solo, em seu artigo 277, onde ela manteve transitoriamente as atribuições de composição do CMDU até que fosse regulamentada. Essa regulamentação tinha um prazo inicial de um ano, mas diante de todas as dificuldades do ano de 2020, somente agora foi trazida para discussão e reformulação do CMDU. Segue lembrando que o artigo 284 da 428 e o 285, que estabelece a composição e as competências. Esclarece que o CMDU continua de caráter consultivo e de assessoramento à prefeitura. E para efeito de composição, estamos propondo o seguinte: 18 representantes do poder executivo e 18 representantes da sociedade. Esses 18 representantes da sociedade estariam divididos da seguinte forma: 2 representantes de entidades de classe, um representante de entidade ambientalista, um representante de movimento popular. A proposta de regulamentação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano na verdade, ela vem da legislação de parcelamento e uso de ocupação do solo aprovado em 2019. A 632 estabelecia no artigo 277 uma condição transitória para aquela composição e atribuições do CMDU que foram instituídos em 2010. Então nós estamos nesse momento apresentando uma proposta para regulamentar. Não conseguimos atender aquele prazo estabelecido de um ano máximo pela lei de uso de ocupação do solo, que daria em outubro de 2020. Assim, só conseguimos trazer a proposta neste presente momento para o conselho. Coloca que o artigo 1º da proposta trata da condição ainda do CMDU que

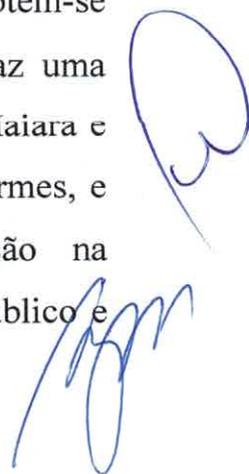




ainda de caráter consultivo e de assessoramento à prefeitura de São José dos Campos, e que a proposta é de dezoito representantes do poder executivo e dezoito representantes da sociedade civil organizada. Vamos trabalhar na nova modalidade do Comam, que é um chamamento público para ter uma segmentação dos representantes da sociedade civil. A nova forma de agrupamento seria ampliada de 31 para 36 membros uma vez que estaríamos excluindo os vereadores, mas estaríamos incorporando mais representatividade das regiões. O município tem sete regiões administrativas e a composição original, que estava transitoriamente ainda com 2 representatividades, onde excluindo três vereadores e acrescenta 5 representantes nas regiões administrativas do município. Mais ou menos, basicamente, essa é a mudança, sem alterar muito as outras representatividades. O mandato proposto das entidades será de 4 anos, permitida a recondução. Uma isonomia em relação ao mandato do executivo, mantendo as competências originais da lei. Oswaldo informa que estão colocando algumas atribuições aos membros para acompanhar o planejamento e a execução da política urbana do município, em especial implementação do plano diretor, zelar pela aplicação da legislação municipal relativo ao planejamento de desenvolvimento urbano e ambiental, manifestar sobre as propostas de alteração da legislação de parcelamento e uso de ocupação do solo, manifestar sobre programas, planos e projetos de intervenção urbana, sugerir o aperfeiçoamento da legislação urbanística especificando as alterações necessárias, manifestar sobre a instalação e funcionamento do EIV, de empreendimentos sujeitos ao EIV, constituir comissões temáticas e câmaras técnicas especiais quando julgar necessário para suas funções. Presidente agradece Oswaldo pela apresentação e questiona se alguém na plenária tem alguma dúvida. Sem manifestação o Presidente lembra que a constituição do novo CMDU irá estabelecer as regras para que as entidades e os participantes que queiram

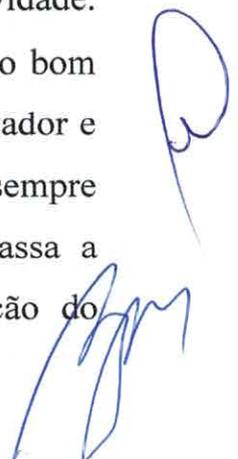


assumir a sua vaga na composição do novo CMDU, vai ser noticiado e publicado para dar amplo conhecimento a toda a sociedade dos mecanismos para se submeterem a esse chamamento. Concede a palavra a Maiara, assessora de GEO, que vai apresentar as inovações da plataforma Geosanja. Maiara cumprimenta a todos e inicia sua apresentação de alguns projetos em vigência. Primeiro o Observa, que é o monitoramento por imagem de satélite, onde ele atua na fiscalização do território municipal, o Geosanja, que consulta os dados geográficos que são disponíveis para população, dados geográficos públicos. O São José View que é o cadastro imobiliário, tanto de particulares quanto públicos. O objetivo da assessoria da GEO é trabalhar todos esses projetos de visualização de dados geográficos de uma maneira integrada. Então cada projeto desse a gente tem uma chave única de codificação, chamada de Geocode, que é a inscrição imobiliária. Esclarece que o Observa alerta e recebemos por detecção de imagem de satélite conseguimos consultar qual que é aquela inscrição imobiliária se tem um projeto aprovado ou não. O Geosanja que consulta por inscrição imobiliária. O Observa tem satélites de órbita diária monitorando o território de São José dos Campos e nós recebemos alerta de acordo com a passagem desses satélites. Apresenta como exemplo um loteamento irregular e um regular. Recebe um alerta da imagem do antes e o depois, o alerta é encaminhado para setores de fiscalização. A área mínima de detecção é 25 metros quadrados. Quanto ao São José View explica que armazenado num banco de dados, faz um espelho dentro do banco de dados geográficos e cruza se essas informações. Assim obtém-se o resultado de inscrição imobiliária vinculado ao lote. Maiara faz uma explicação de como pesquisar no Geosanja, Presidente agradece Maiara e Douglas e equipe do GEO, que se dedicaram a esses avanços enormes, e esforço dos vários departamentos, uma verdadeira revolução na disponibilidade de informações e estudo de território aberto ao público e





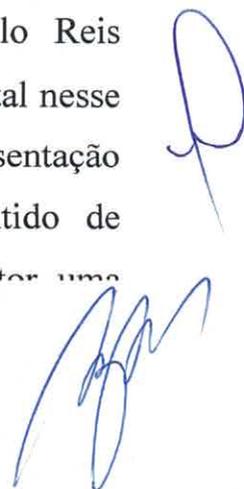
mais do que isso, uma articulação e sinergia de bancos de dados que não existiam antes. Parabéns a toda equipe do Rodolfo, Rodrigo, Gabriel, Osvaldo, a área de pesquisa e aos demais envolvidos diretamente nessa construção. São José dos Campos uma cidade tecnológica, uma cidade que constrói satélite. A prefeitura tinha um sistema muito precário de banco de dados e esse trabalho está sendo uma verdadeira revolução, e isso promove uma oferta de serviços à população e a todos os profissionais que atuam diretamente no setor, não só de aprovação de projetos, de fazer a cidade acontecer, do segmento da construção civil, mas também outros tantos segmentos, imobiliário, para prospecção de áreas, qual é a melhor área pra locação, para venda, para aquisição de imóveis. Tudo isso você tem uma informação disponível que antes você tinha que se dirigir à prefeitura e ter todo um esforço aí pra conseguir essas informações elementares. Com a palavra Renato que parabeniza a equipe e faz menção ao importante trabalho e que o Geosanja é uma ferramenta importantíssima para o setor. Acredita que ela elimina algumas burocracias, alguns trabalhos internos que eram exigidos de forma sem raciocínio, simplesmente braçal. Faz votos que ela só evolua. Com a palavra Maria Rita, também acredita na evolução dessa ferramenta e que isso vai ajudar não só os empresários, mas também o município para ordenar a cidade. Trabalhar de uma maneira mais ordenada com a cidade e vocês terem esse controle, sobre cada ponto da cidade. Parabéns a todos os envolvidos. Presidente se mostra satisfeito e que estamos no caminho certo com a equipe motivada e que temos que estruturar dotar de tecnologia para que a gente possa ter mais efetividade. Enfatiza que essa conquista até agora só nos mostra que estamos no bom caminho, mas longe ainda de atingirmos o ideal, e isso que é motivador e importante pra que todos da equipe e da secretaria se mostrem sempre empenhados nessa trajetória. Para complementar o Presidente passa a palavra para Maiara que faz uma colocação quanto à atualização do





Geosanja que entrou em operação por um desenvolvimento de um portal pela TI da prefeitura, a custo zero e a atualização também é utilizada um software livre, qualquer pessoa em casa pode baixar o software e realizar um projeto similar, desde que se tenha o banco de dados pra isso. Foi à realização de um trabalho de equipe, sem contratação de terceiros para o desenvolvimento. É gratificante e pede que todos façam parte e abracem esse projeto. O Presidente lembra que esse projeto realmente teve custo zero e parabenizar a SGAF, a equipe de TI da prefeitura, que dá esse suporte espetacular. Presidente ressalta o grande acerto e destaca a reestruturação de 2017 que também fundamentou e possibilitou que esses departamentos se olhassem no dia a dia, isso foi um fator decisivo para que projetos de sucesso como esse surgissem, porque se tivéssemos na estrutura anterior, com certeza não teríamos essa leitura em sincronia, como uma capacidade de compreensão das necessidades da cidade de uma forma mais abrangente e mais holística. Presidente anuncia que foi desenvolvido um grande trabalho interessantíssimo e importantíssimo diante da pandemia, o nosso plano diretor aponta caminhos coerentes, caminhos em sintonia com o que a sociedade está apontando como o novo comportamento de cidade, como uma nova projeção das cidades frente a esse momento inusitado. Informa que essa dúvida gerou essa inquietação natural para um setor de pesquisa. Um estudo muito interessante, pra que nós possamos compreender a nossa aposta, o nosso pacto com a sociedade que resultou no plano diretor de 2018, o que nós estamos preparados e convergentes para o enfrentamento dessa situação. Com a palavra Marcelo Reis juntamente com a Arquiteta Ligia que uma participação fundamental nesse estudo. Marcelo Reis cumprimenta a todos inicia sua apresentação informando que houve questionamentos na secretaria no sentido de

precisamos de aprovar uma legislação de uso do solo, um plano diretor, uma



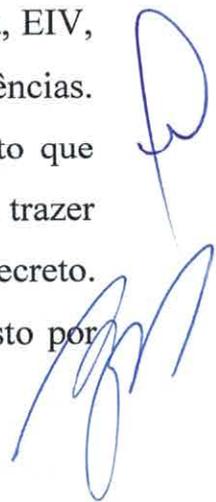


**ATA DA REUNIÃO - CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO**

**Data: 09 de março de 2021 – Horário: 9h30min**

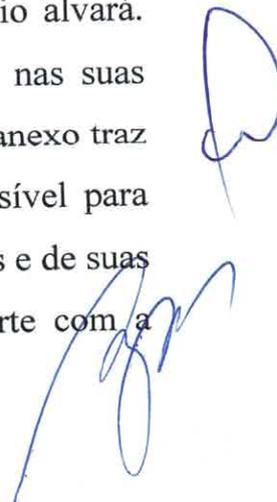
**Local: Auditório do 7º andar – Paço Municipal**

Aos nove dias do mês de março de dois mil e vinte e um, o Presidente Manara cumprimenta e todos que estão no auditório e àqueles que estão via remota para participarem da reunião ordinária do CMDU. Primeiramente esclarece que a Ata anterior está pendente e ainda não foi encaminhada aos Conselheiros e que já está solucionando o problema interno e que nas próximas reuniões faremos a aprovação da ata. Lembra que já antecipando a pauta da reunião de abril, será a criação de duas câmaras técnicas permanentes. Uma câmara técnica do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e a outra do monitoramento do plano diretor. Então para aqueles conselheiros que pretendem participar, as câmaras técnicas elas são compostas de seis representantes, três do poder público, três da sociedade civil. Portanto, cada câmara técnica permanente com seis membros. Vamos defini-las na reunião de abril. Assim, estará aberta a oportunidade de participação das instituições e conselheiros que queiram fazer e que na reunião de abril vamos apresentar uma proposta de calendário com as datas do calendário anual do conselho, onde todos podem se programarem melhor, sabendo mês a mês quais serão as datas e horários das reuniões do CMDU. Presidente passa a palavra para Gabriel que inicia a pauta para apresentação do decreto número 18.746, de 16 de fevereiro de 21, que regulamenta a lei complementar 631, de 3 de abril de 2020, que disciplina a exigência do estudo de impacto de vizinhança, EIV, no âmbito do município de São José dos Campos e dá outras providências. Gabriel cumprimenta e todo inicia sua apresentação sobre o decreto que regulamenta a EIV. Esclarece que é um decreto simples, que vem trazer alguns pontos que ficaram para ser finalizados com o próprio decreto. Explica que a lei definiu que haveria um grupo de análise, composto por



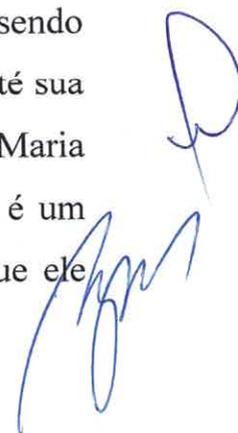


seis representantes. Três representantes do departamento de licenciamento e fiscalização de obras, que será um analista do próprio alvará que tiver acontecendo, que deu origem ao EIV, um representante sobre diretrizes viárias e um coordenador, um representante do departamento de planejamento urbano e rural, um do departamento da gestão ambiental um representante da sala do empreendedor. Se necessário, o coordenador do grupo pode enviar convite ou convocar outras pessoas, outros responsáveis para a participação desse estudo. Posteriormente, no final, que após todas as medidas forem definidas pelo grupo, esse EIV vai passar por um comitê, que vai ser composto por um representante da secretaria de assuntos jurídicos, um representante da governança, um representante do desenvolvimento estratégico, um representante da secretaria de mobilidade e um representante da Seurbs. Esse representante da Seurbs também fará a coordenação desse comitê e, da mesma forma que o grupo de análise, ele pode convocar pessoas de outros órgãos e os próprios representantes do EIV para discussão. O decreto também regulamenta o procedimento que se dará com os documentos obrigatórios para protocolo, que é o requerimento, os documentos de propriedade e de identidade do proprietário. O próprio projeto, a RT do responsável técnico e a via digital do EIV. Essa via também pode ser pedida de forma física se o analista assim achar necessário. Após o protocolo, o analista responsável terá 30 dias para a primeira análise e o atendimento pelo representante responsável técnico que deverá ser feito em até 45 dias. Passado esse prazo, o EIV pode ser arquivado por desinteresse, estendendo esse efeito para o próprio alvará. Então esse protocolo pode ser tanto feito na prefeitura quanto nas suas regionais, como o próprio Prefbook. E por final esclarece que o anexo traz o termo de referência e que tentou fazer da melhor forma possível para comunicação da caracterização das áreas e definição dos impactos e de suas respectivas medidas. Então ele foi dividido numa primeira parte com a



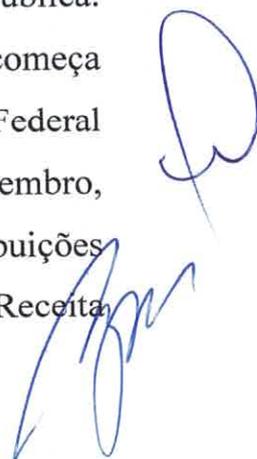


descrição do proprietário, do responsável técnico e do próprio empreendimento. Depois, passando por uma caracterização do imóvel e das áreas de influência. Depois uma análise dos impactos que podem ser causados nessas áreas de influência durante todas as fases do empreendimento. A partir disso, as medidas que serão adotadas, preventivas, mitigadoras, compensatórias e potencializados, no caso daquelas medidas de caráter positivo. E, finalizando, apresenta uma matriz de impactos para que torne mais gráfica à representação do estudo. Presidente Manara pergunta se alguém gostaria de fazer alguma consideração e que está aberto para perguntas. José Iran, do Parque tecnológico pede esclarecimentos sobre os grupos e comitês que serão formados. Gabriel responde é o grupo de análise o comitê. O grupo de análise é aquele formado por técnicos que vão estudar as melhores medidas mitigadoras e compensatórias que podem ser aplicadas para o empreendimento. E, posteriormente será definido e enviado para o comitê, que será composto por pessoas do governo para bater o martelo. Mas a comunidade tem um papel fundamental nesse estudo e o poder de opinar, criticar e fazer todas as considerações necessárias. A partir dessa reunião com a comunidade, o EIV poderá retornar para uma análise se for visto que as medidas que foram determinadas são insuficientes ou até hipersuficientes, de forma que se tornem exageradas, isso pode voltar para análise do EIV, que retornará ao estágio anterior. É fundamental que se converse com o grupo, passe pelo comitê, reuniões com a comunidade, e após reunião com o CMDU, podendo esse EIV voltar para o estágio de análise ou seguir para frente. Dando como encerrado o EIV, sendo anexado ao processo de alvará e se dará a continuidade do processo até sua aprovação, conclusão, execução e posterior habite-se. Com a palavra Maria Rita que também tem dúvidas, vez que o RIT é feito separado, ele é um capítulo do EIV, mas ele é analisado separadamente. Ela sugere que ele



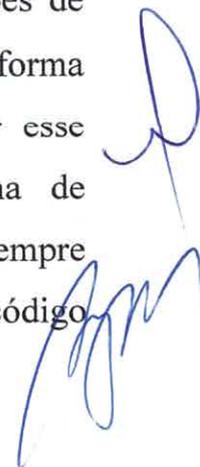


fosse parte do EIV e analisado conjuntamente pelo comitê. Acredita que pode se correr o risco de ter contrapartidas pedidas de diferentes lugares e ter problema com a aprovação. Outra dúvida dela seria quanto da apresentação para a comunidade, pois ocorre de não ter a quem apresentar e perguntar e cita exemplo. Informa que já ocorreu de elaborar o projeto, colocou numa parede e uma lista de presença, alguém explicando o projeto e as pessoas assinavam. Sugere a opção de deixar na internet aberto para as pessoas se manifestarem. Presidente informa que um dos três representantes do departamento de licenciamento é um dos representantes da diretriz viária que vai analisar o próprio RIT. Essa proposta técnica do RIT para o EIV para que seja analisada de forma conjunta e não ter perigo de haver sobreposição de exigências. Continua a responder as perguntas da Maria Rita no que se refere à audiência pública, que é sempre uma fórmula difícil de ajustar e que diante da especificidade da obra e do local, pode ser estabelecido, via um decreto específico, a regra de uma reunião pública de acordo com a envergadura, se necessário for. Com o advento das reuniões públicas on-line, um formato como que padrão, inclusive aceito quando indagado inclusive no judiciário, Temos agora uma discussão de grande importância para cidade, o novo modelo de transporte público, pois afeta a cidade inteira. Quando é um assunto específico, pontual em determinada região, a estratégia de ouvir a população pode ser negociada. Importante verificar como que você noticia isso que vai ser discutido, como que você disponibiliza os documentos para que a população tenha acesso prévio a característica da obra e da intervenção, e assim realizar a reunião pública. Presidente passa a palavra para Rodolfo que cumprimenta a todos e começa a esclarecer sobre uma instrução normativa publicada pela Receita Federal em dezembro do ano passado, mais precisamente a 10 de dezembro, alterando a forma de registro das obras para lançamento das contribuições previdenciárias. Essa instrução normativa, existia um programa da Receita



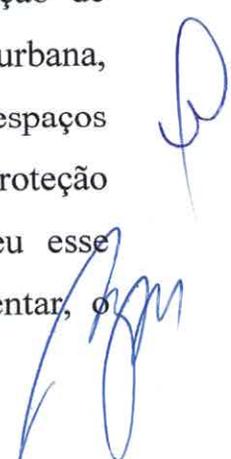


Federal instalado em todos os municípios, chamado SisobraPref, em que ao aprovar os projetos, era feito um cadastro que o auditor da Receita Federal utilizava para efetuar os lançamentos. Esse programa não mais funciona. Ele foi extinto a partir de fevereiro agora desse ano. A Receita Federal definiu que agora o cadastro feito pelo e-CAC da prefeitura, o que é uma coisa meio esdrúxula, porque teria que ter acesso à tesouraria, Optamos pelo desenvolvimento do sistema próprio. Finalizamos na semana passada e está em operação nesta semana. Nosso departamento de informática conseguiu desenvolver um sistema próprio. A partir de março, passaremos a efetuar o registro das aprovações para a Receita Federal de um sistema próprio da prefeitura. A Receita Federal publicou um manual do sistema para que cada um dos municípios que resolvesse desenvolver o seu sistema tivesse todos os parâmetros legais, técnicos, de comunicação de informática entre prefeitura e Receita Federal, para o envio desses relatórios. Estamos fazendo os registros e até o final do mês de março comunicamos essas aprovações à Receita Federal. E São José, de forma inovadora, seremos o primeiro município do Brasil a ter esse sistema fazendo a comunicação com a Receita Federal, o qual já foi aprovado, eles se colocaram à disposição pra tirar qualquer dúvida que porventura surgisse. A partir dessa semana, entramos com o registro e o cadastramento dessas aprovações. Rodolfo coloca-se a disposição para alguma dúvida. Com a palavra José Renato cumprimenta a todos, sugere que a prefeitura passe essa informação através da imprensa para que a ACONVAP comunique seus associados e se houver alguma alteração na rotina principalmente das administrações de empreendimentos, é interessante que nós possamos informar de forma assertiva aos associados e mais importante também é comunicar esse trabalho que a prefeitura fez. Rodolfo esclarece que a forma de cadastramento houve uma alteração relativamente importante, onde sempre cadastrou apenas as áreas construídas, como está definido no nosso código



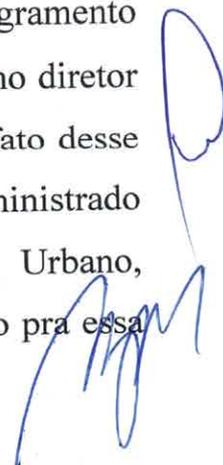


de obras, aquilo que tem pé direito superior a dois metros, e gerava o registro dessas áreas. Essa instrução normativa indica quatro tipologias como obra complementar, que vamos cadastrar. As áreas de superfície das piscinas, e áreas de vagas que antes não cadastrava, agora temos que cadastrar por força dessa instrução normativa. Rodolfo finaliza informando que as coberturas, a Receita Federal coloca como obra complementar, exemplo de postos de gasolina, as quadras descobertas passamos a ter que cadastrar essas áreas também. Esclarece que são quatro: piscina, superfície da piscina; a quadra descoberta, a superfície da quadra descoberta; a área das vagas descobertas; e para postos de combustível tem um campo específico para as coberturas. Presidente agradece a Rodolfo pela apresentação e concede a palavra a engenheiro Osvaldo que falará sobre o projeto de lei que regulamenta o fundo municipal de desenvolvimento urbano, em atendimento à lei complementar 612, de 2018, plano diretor de São José dos Campos. Manara registra em ata que temos quinze participantes presencialmente na plenária e oito pessoas participando on-line através do link. Osvaldo cumprimenta a todos os presentes e apresenta a proposta de regulamentação do fundo. Inicia informando que o fundo foi criado no plano diretor na lei 612 de 2019 através do artigo 105, já estabelece algumas questões como as finalidades a que esses recursos vão ser aplicadas. Essas finalidades, já foram vinculadas ao artigo 26 da lei federal 10.257, de 2001, o estatuto da cidade onde tem uma série de objetivos pra esses recursos. A questão da regularização fundiária, programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e gerenciamento de expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e verdes, criação de unidades de conservação e proteção das áreas de interesse histórico. O plano diretor já estabeleceu esse regramento, mas ao elaborar a minuta de lei que vai regulamentar, o



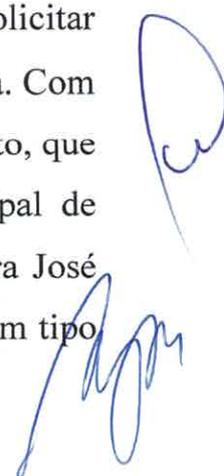


próprio plano diretor determina que tenha que haver uma regulamentação desse artigo, através de lei. Então o artigo 1º estabelece a necessidade de regulamentar o fundo, conforme previsto no plano diretor. O artigo 2º, as siglas do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) se equivalem para efeito da lei. O artigo 4º reitera as finalidades do artigo 26, que o próprio plano diretor já pré-estabeleceu. A questão da aplicação da origem desses recursos também já está estabelecida no plano diretor, que são as dotações do município, contrapartida a outorga onerosa, recursos que venham a ser destinados por força de orçamento da prefeitura, doações que queiram ser feitas ao fundo. Então uma série de receitas que já estavam previstas. Esclarece que está inovando em relação às receitas, à origem dos recursos. Essa lei que regulamenta, já está acrescentando recursos provenientes das medidas exigidas no âmbito da análise do EIV. Contribuições, subvenções, transferências e auxílios da União, do estado, do município, dinheiro que possam vir de fundações, da economia mista também destinada a esse fundo. Recursos provenientes de convênios, contratos, consórcios ou acordos gerais celebrados pelo município com qualquer instituição ou entidade pública ou privada destinada ao fundo. Então estamos inovando com essas receitas para melhorar a fonte de absorção de recurso. O artigo 6º permanece como pré-estabelecido no plano diretor, né? Ele tem uma conta específica. Enquanto ele não é utilizado, ele é aplicado em operações financeiras. E o recurso também tem que seguir o PPA, o plano plurianual, a lei de diretriz orçamentária, o orçamento anual, então ele tem que tá todo dentro do regramento orçamentário do município. Qual é a inovação em relação ao plano diretor que a gente tá regulamentando por lei? A questão da gestão de fato desse fundo, como é que ele vai ser gerido. Então ele é gerido e administrado pelo CMDU, né, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, através de um grupo gestor desse fundo, que tá sendo constituído pra essa



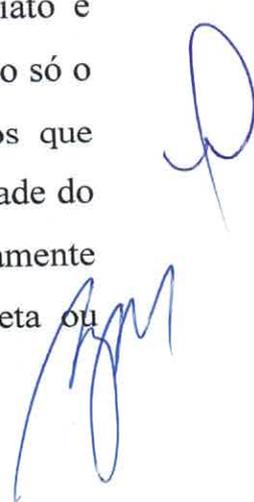


finalidade. Esse grupo gestor ele vai ser presidido pelo secretário de urbanismo e sustentabilidade e será composto por três representantes, três do poder executivo e três representantes indicados pelo plenário do CMDU. Então essa é a proposta pra gestão. Qual é a atribuição desse grupo gestor? Avaliar e habilitar projetos para a utilização dos recursos em conformidade com o artigo 4º desta lei, que são a origem dos recursos, acompanhar a entrada e aplicação financeira dos recursos enquanto eles não estão sendo utilizados, acompanhar a execução de projetos e prestação de contas feitas pela Seurbs. A duração do mandato do grupo gestor está propondo que seja de dois anos e o regimento interno desse grupo gestor pretende regulamentá-lo por decreto e não por lei, para se ter maior maleabilidade na construção dessa gestão. Basicamente em relação ao fundo seriam algumas inovações com relação à origem de recursos, à criação do grupo gestor e as atribuições dele e demandar novas questões relativas a ele por regulamentação de decreto. Finalizando com uma lei bem simples. Presidente Manara acrescenta também a garantia do controle social, sendo o conselho um grupo gestor paritário, em que a participação da plenária do CMDU e os representantes da sociedade civil estão garantidos. Passa a palavra a Maria Rita que questiona sobre os recursos do EIV, Acredita que vai ter um problema, porque dentro do EIV está o RIT. Os recursos do RIT têm outra função e acredita que é preciso estudar melhor juridicamente. O recurso do RIT já tem uma função definida em lei e está dentro do EIV. Pergunta como o recurso do EIV vai ser destinado e que precisa ser melhorado juridicamente. Presidente agradece a sugestão e que irá solicitar uma análise jurídica e encaminhará uma resposta na próxima plenária. Com a palavra Gabriel esclarece a Maria Rita que na lei do EIV foi previsto, que tudo que advir de coisas viárias será destinado ao fundo municipal de transporte. Já está previsto na lei do EIV. Concedida a palavra para José Renato Aconvap, que quer reforçar que o EIV veio pra corrigir algum tipo



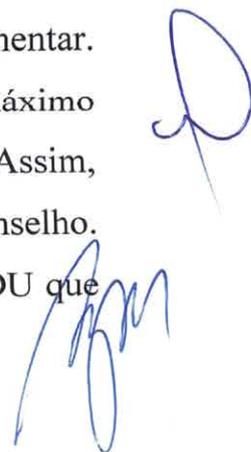


de impacto gerado no estudo de vizinhança, mas que não compreende que o dinheiro de contrapartidas ou de medidas mitigadoras deste impacto possa ir pro Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, que vai ser utilizado principalmente para habitações sociais. Acredita que esse dinheiro vindo do EIV tem que corrigir os impactos colocados naquela região, porque senão a região fica com o ônus desse novo processo, esse impacto criado, e não fica com o bônus, a contrapartida financeira que vai mitigar esse trabalho. Como o estatuto da cidade já determina aquelas nove obrigações e investimento desse dinheiro, eu não misturaria uma verba com a outra, afinal de contas ficaria a região prejudicada. Com a palavra o Engenheiro Oswaldo explica que o local pra abrigar os recursos é o fundo de mobilidade e quando o EIV extrapola essas questões da mobilidade, a ideia do Fundo do Desenvolvimento Urbano é o de abrigar esses recursos que vão além de uma correção viária, e que estão atrelados diretamente ao fundo da mobilidade. E foi por isso que se possibilitou que esse recurso também fosse para a questão de outro fundo, que é um fundo maior. José Renato entende como incoerente a utilização do fundo desse dinheiro vindo do EIV pra utilização nas determinações e estatutos da cidade. Acha que são finalidades diferentes e quando se fala em EIV e impacto de vizinhança, ele tem que ser utilizado naquela vizinhança pra mitigar o impacto, senão ficou sem sentido o início, a premissa desse estudo. Presidente registra o posicionamento em nome da Aconvap, e complementa que o exercício dessa discussão no grupo é justamente a busca do que se prevalece aquilo que tem nexos causal da obra e o entorno imediato e daquilo que a região pode acomodar e que determinados reflexos, não só o de viário, como o engenheiro Oswaldo falou, mas outros reflexos que demandariam outros tipos de investimento. Então é essa a oportunidade do exercício de um grupo, que tenha participação paritária pra justamente trazer essas ponderações daquilo que guarda nexos e relação direta ou



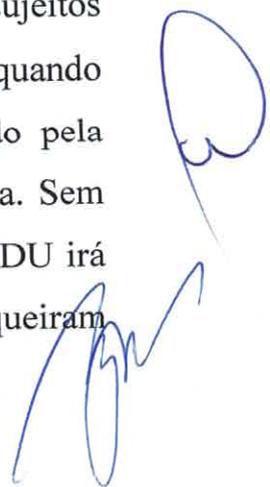


daquilo que depender da região se apresenta já mais capacitada e infraestruturada poder optar por outros tipos de investimento. Presidente passa a palavra para o Engenheiro Oswaldo que entra na proposta da minuta de lei de revisão da composição e das atribuições do CMDU em atendimento às disposições da lei complementar 623, de 2019, nos termos do seu artigo 277, para a devida apreciação dos conselheiros. Oswaldo segue dando início a apresentação a proposta do CMDU com relação a lei complementar 623, a lei de parcelamento e uso de ocupação do solo, em seu artigo 277, onde ela manteve transitoriamente as atribuições de composição do CMDU até que fosse regulamentada. Essa regulamentação tinha um prazo inicial de um ano, mas diante de todas as dificuldades do ano de 2020, somente agora foi trazida para discussão e reformulação do CMDU. Segue lembrando que o artigo 284 da 428 e o 285, que estabelece a composição e as competências. Esclarece que o CMDU continua de caráter consultivo e de assessoramento à prefeitura. E para efeito de composição, estamos propondo o seguinte: 18 representantes do poder executivo e 18 representantes da sociedade. Esses 18 representantes da sociedade estariam divididos da seguinte forma: 2 representantes de entidades de classe, um representante de entidade ambientalista, um representante de movimento popular. A proposta de regulamentação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano na verdade, ela vem da legislação de parcelamento e uso de ocupação do solo aprovado em 2019. A 632 estabelecia no artigo 277 uma condição transitória para aquela composição e atribuições do CMDU que foram instituídos em 2010. Então nós estamos nesse momento apresentando uma proposta para regulamentar. Não conseguimos atender aquele prazo estabelecido de um ano máximo pela lei de uso de ocupação do solo, que daria em outubro de 2020. Assim, só conseguimos trazer a proposta neste presente momento para o conselho. Coloca que o artigo 1º da proposta trata da condição ainda do CMDU que



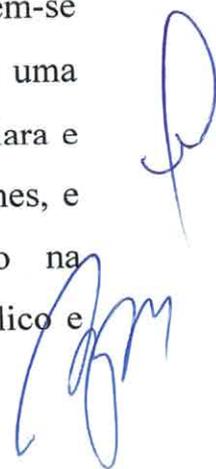


ainda de caráter consultivo e de assessoramento à prefeitura de São José dos Campos, e que a proposta é de dezoito representantes do poder executivo e dezoito representantes da sociedade civil organizada. Vamos trabalhar na nova modalidade do Comam, que é um chamamento público para ter uma segmentação dos representantes da sociedade civil. A nova forma de agrupamento seria ampliada de 31 para 36 membros uma vez que estaríamos excluindo os vereadores, mas estaríamos incorporando mais representatividade das regiões. O município tem sete regiões administrativas e a composição original, que estava transitoriamente ainda com 2 representatividades, onde excluindo três vereadores e acrescenta 5 representantes nas regiões administrativas do município. Mais ou menos, basicamente, essa é a mudança, sem alterar muito as outras representatividades. O mandato proposto das entidades será de 4 anos, permitida a recondução. Uma isonomia em relação ao mandato do executivo, mantendo as competências originais da lei. Oswaldo informa que estão colocando algumas atribuições aos membros para acompanhar o planejamento e a execução da política urbana do município, em especial implementação do plano diretor, zelar pela aplicação da legislação municipal relativo ao planejamento de desenvolvimento urbano e ambiental, manifestar sobre as propostas de alteração da legislação de parcelamento e uso de ocupação do solo, manifestar sobre programas, planos e projetos de intervenção urbana, sugerir o aperfeiçoamento da legislação urbanística especificando as alterações necessárias, manifestar sobre a instalação e funcionamento do EIV, de empreendimentos sujeitos ao EIV, constituir comissões temáticas e câmaras técnicas especiais quando julgar necessário para suas funções. Presidente agradece Oswaldo pela apresentação e questiona se alguém na plenária tem alguma dúvida. Sem manifestação o Presidente lembra que a constituição do novo CMDU irá estabelecer as regras para que as entidades e os participantes que queiram



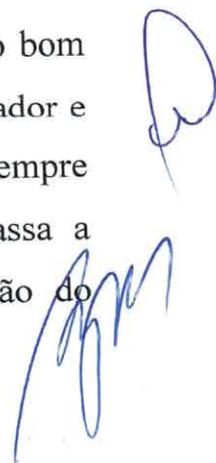


assumir a sua vaga na composição do novo CMDU, vai ser noticiado e publicado para dar amplo conhecimento a toda a sociedade dos mecanismos para se submeterem a esse chamamento. Concede a palavra a Maiara, assessora de GEO, que vai apresentar as inovações da plataforma Geosanja. Maiara cumprimenta e todos e inicia sua apresentação de alguns projetos em vigência. Primeiro o Observa, que é o monitoramento por imagem de satélite, onde ele atua na fiscalização do território municipal, o Geosanja, que consulta os dados geográficos que são disponíveis para população, dados geográficos públicos. O São José View que é o cadastro imobiliário, tanto de particulares quanto públicos. O objetivo da assessoria da GEO é trabalhar todos esses projetos de visualização de dados geográficos de uma maneira integrada. Então cada projeto desse a gente tem uma chave única de codificação, chamada de Geocode, que é a inscrição imobiliária. Esclarece que o Observa alerta e recebemos por detecção de imagem de satélite conseguimos consultar qual que é aquela inscrição imobiliária se tem um projeto aprovado ou não. O Geosanja que consulta por inscrição imobiliária. O Observa tem satélites de órbita diária monitorando o território de São José dos Campos e nós recebemos alerta de acordo com a passagem desses satélites. Apresenta como exemplo um loteamento irregular e um regular. Recebe um alerta da imagem do antes e o depois, o alerta é encaminhado para setores de fiscalização. A área mínima de detecção é 25 metros quadrados. Quanto ao São José View explica que armazenado num banco de dados, faz um espelho dentro do banco de dados geográficos e cruza se essas informações. Assim obtém-se o resultado de inscrição imobiliária vinculado ao lote. Maiara faz uma explicação de como pesquisar no Geosanja, Presidente agradece Maiara e Douglas e equipe do GEO, que se dedicaram a esses avanços enormes, e esforço dos vários departamentos, uma verdadeira revolução na disponibilidade de informações e estudo de território aberto ao público e



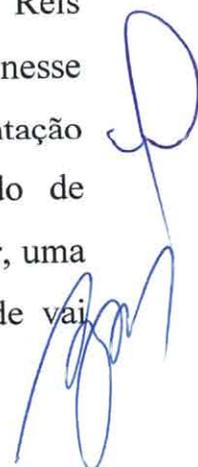


mais do que isso, uma articulação e sinergia de bancos de dados que não existiam antes. Parabéns a toda equipe do Rodolfo, Rodrigo, Gabriel, Osvaldo, a área de pesquisa e aos demais envolvidos diretamente nessa construção. São José dos Campos uma cidade tecnológica, uma cidade que constrói satélite. A prefeitura tinha um sistema muito precário de banco de dados e esse trabalho está sendo uma verdadeira revolução, e isso promove uma oferta de serviços à população e a todos os profissionais que atuam diretamente no setor, não só de aprovação de projetos, de fazer a cidade acontecer, do segmento da construção civil, mas também outros tantos segmentos, imobiliário, para prospecção de áreas, qual é a melhor área pra locação, para venda, para aquisição de imóveis. Tudo isso você tem uma informação disponível que antes você tinha que se dirigir à prefeitura e ter todo um esforço aí pra conseguir essas informações elementares. Com a palavra Renato que parabeniza a equipe e faz menção ao importante trabalho e que o Geosanja é uma ferramenta importantíssima para o setor. Acredita que ela elimina algumas burocracias, alguns trabalhos internos que eram exigidos de forma sem raciocínio, simplesmente braçal. Faz votos que ela só evolua. Com a palavra Maria Rita, também acredita na evolução dessa ferramenta e que isso vai ajudar não só os empresários, mas também o município para ordenar a cidade. Trabalhar de uma maneira mais ordenada com a cidade e vocês terem esse controle, sobre cada ponto da cidade. Parabéns a todos os envolvidos. Presidente se mostra satisfeito e que estamos no caminho certo com a equipe motivada e que temos que estruturar dotar de tecnologia para que a gente possa ter mais efetividade. Enfatiza que essa conquista até agora só nos mostra que estamos no bom caminho, mas longe ainda de atingirmos o ideal, e isso que é motivador e importante pra que todos da equipe e da secretaria se mostrem sempre empenhados nessa trajetória. Para complementar o Presidente passa a palavra para Maiara que faz uma colocação quanto à atualização do



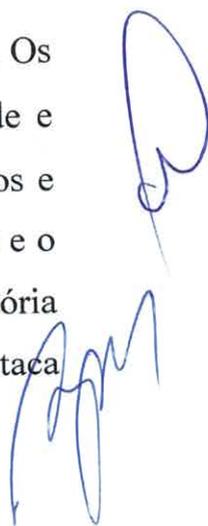


Geosanja que entrou em operação por um desenvolvimento de um portal pela TI da prefeitura, a custo zero e a atualização também é utilizada um software livre, qualquer pessoa em casa pode baixar o software e realizar um projeto similar, desde que se tenha o banco de dados pra isso. Foi à realização de um trabalho de equipe, sem contratação de terceiros para o desenvolvimento. É gratificante e pede que todos façam parte e abracem esse projeto. O Presidente lembra que esse projeto realmente teve custo zero e parabenizar a SGAF, a equipe de TI da prefeitura, que dá esse suporte espetacular. Presidente ressalta o grande acerto e destaca a reestruturação de 2017 que também fundamentou e possibilitou que esses departamentos se olhassem no dia a dia, isso foi um fator decisivo para que projetos de sucesso como esse surgissem, porque se tivéssemos na estrutura anterior, com certeza não teríamos essa leitura em sincronia, como uma capacidade de compreensão das necessidades da cidade de uma forma mais abrangente e mais holística. Presidente anuncia que foi desenvolvido um grande trabalho interessantíssimo e importantíssimo diante da pandemia, o nosso plano diretor aponta caminhos coerentes, caminhos em sintonia com o que a sociedade está apontando como o novo comportamento de cidade, como uma nova projeção das cidades frente a esse momento inusitado. Informa que essa dúvida gerou essa inquietação natural para um setor de pesquisa. Um estudo muito interessante, pra que nós possamos compreender a nossa aposta, o nosso pacto com a sociedade que resultou no plano diretor de 2018, o que nós estamos preparados e convergentes para o enfrentamento dessa situação. Com a palavra Marcelo Reis juntamente com a Arquiteta Ligia que uma participação fundamental nesse estudo. Marcelo Reis cumprimenta a todos inicia sua apresentação informando que houve questionamentos na secretaria no sentido de acabamos de aprovar uma legislação de uso do solo, um plano diretor, uma lei de zoneamento, e como essa lei está preparada, como a cidade vai



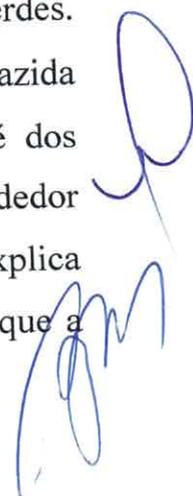


responder a essa pandemia? Informa que o secretário da pasta encarregou a divisão de pesquisa, que é uma divisão que embasa as políticas públicas a fazer análises socioeconômicas e urbanísticas, geográficas e demográficas, de analisar o que aconteceria. O título dessa apresentação, urbanidade e ruralidade, nos remete a dois conceitos que vão além da territorialidade em urbano e rural. A urbanidade ela por metáfora, acaba significando a cordialidade, a relação entre as pessoas, respeito a protocolos e convívio coletivo. E a ruralidade, além do espaço rural, ela remete também a um modo de vida, de organização da sociedade. Marcelo aborda sobre o planejamento urbano e rural no município de São José dos Campos onde foram levantadas cerca de trinta referências bibliográficas, cerca de oitenta citações, ainda do ano passado e a maioria dos textos são até junho de 2020. Explica que esse fato gerou um volume grande de questões que a gente vai trazer para o contexto da legislação urbanística, para o contexto do planejamento urbano e rural. Destaca que o plano diretor aprovado em 2018 não previu a pandemia, mas ele traz uma série de mecanismos de resiliência, que garantem uma cidade que consiga resistir a eventos extremos, como o caso da pandemia, ou eventos climáticos e que essa preocupação foi bem presente na elaboração do plano diretor. Então, de certa forma estamos preparados para o transporte sustentável individual. Outras ações possíveis para implementar políticas que melhorem essa condição da ciclovias. Enfim, a análise foi feita em cima de mais de sessenta indicadores. Finaliza informando que encontraram muitas citações sobre ordenamento territorial e sustentabilidade. Das referências encontradas. Os temas que apareceram foram: espaços públicos, mobilidade, densidade e assistência social. Passa a palavra para Lígia, que cumprimenta e todos e inicia sua apresentação, com slides, com referência a temas recorrentes e o enquadramento dentro do plano diretor. Passa a esclarecer sobre a história sobre as questões de urbanismo, habitação e questões sanitárias. Destaca



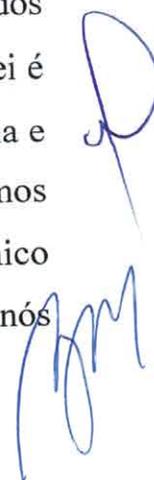


algum artigo que possa ser conectado com a pandemia e com as questões discutidas e detalhamos esse artigo. Cita como exemplo, o ordenamento territorial e o estímulo a centralidades, uma questão que hoje muito se discute, a forma de construção da cidade. Apresenta dentro do artigo número 30 do plano diretor, na sustentabilidade, existe todos os confrontos sobre conforto ambiental, os parâmetros urbanísticos que estão sendo questionados hoje para ventilação, insolação e permeabilidade, incluindo todos os artigos que se referem ao plano diretor. Dentro da mobilidade, já foi citado a questão do aumento da ciclovia, dos novos modais, que possam promover um deslocamento maior e de melhor qualidade, com redução de poluentes, a questão da densidade. Então é a reflexão sobre como vivemos o espaço público na cidade, a dinâmica de trabalho, a dinâmica de movimentação, de circulação, e como nós profissionais poderemos mitigar essas todas essas situações e trazer uma melhoria na mudança climática, uma transparência da cadeia e as soluções mais positivas para o município. Com a palavra Marcelo Reis que trará alguns exemplos de como a legislação urbanística de São José dos Campos e a configuração da cidade se mostram prontas para esse novo desafio. Na construção de parques e áreas verdes, Com relação aos espaços públicos, além da qualificação das áreas verdes, nós temos também as unidades de conservação, as reservas particulares, patrimônio naturais. Na zona rural, as bacias hidrográficas como elemento importante na delimitação das macrozonas. Demonstra através deslida o caso da outorga onerosa e das operações urbanas, que elas preveem alguns mecanismos pra auxiliar na qualificação das áreas verdes. No caso, o fator de sustentabilidade, essa inovação é importante trazida pela forma como que a outorga onerosa foi adotada em São José dos Campos, que ele prevê uma série de incentivos pra que o empreendedor qualifique o empreendimento na questão de sustentabilidade. Assim explica que tem uma série de fatores, e parcelas de incentivo, que permite que a



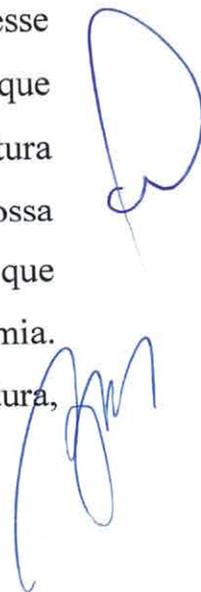


gente gere espaços legais dentro do empreendimento e até fora. O maior fator de parcela de incentivo no fator de sustentabilidade é aquela que prevê o projeto e a execução de paisagismo e urbanização de praças, parques, logradouros públicos, margem de córregos. Com isso ele consegue um desconto de até 40% na outorga. Alguns empreendedores já demonstraram interesse em promover essa qualificação e a gente entende que essa parceria com o setor privado é fundamental para que a gente continue com esse patrimônio ambiental e continue qualificando e mantendo o município nessa vanguarda de espaços verdes públicos. Para uma população estimada em 2020 de 729.000 habitantes, nós temos um índice ali de 17,20 metros quadrados por habitante, que é superior àquela recomendação tradicional feita de 12 metros quadrados por habitante. Destaca na sua apresentação o artigo 4º do plano diretor, que fala justamente dessa missão de dar continuidade a implantação de parques e fomentar soluções de infraestrutura verde e drenagem urbana sustentável. Para complementar Ligia da Secretaria de Urbanismo acredita que toda relação de urbanismo e cidades vai trazer grandes marcos na vida e na construção. É preciso salientar essa questão da importância que se tem visto da sustentabilidade urbana e que só vai conseguir visando reduzir essa segregação. Ligia finaliza destacando que São José, como todos os momentos, possa trazer, como precursora, novos posicionamentos para uma melhoria de qualidade de vida para todos nós. Para finalizar Marcelo Reis acredita que é possível resumir esse histórico consolidado de São José dos Campos na resiliência, na legislação urbanística. Vem antes dos acontecimentos extremos e procura manter a qualidade de vida. Mas a lei é só uma parte dessa solução e a divisão de pesquisa começou essa história e acredita que essa oportunidade do CMDU é fundamental, porque nós temos vários atores tanto do mercado quanto da universidade, do meio acadêmico para que a gente possa construir esse debate sobre o tipo de cidade que nós



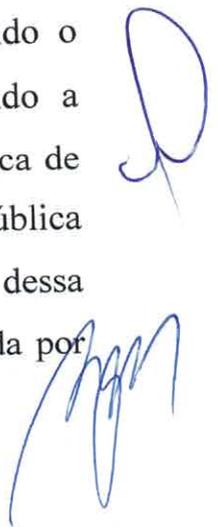


queremos ter, um olhar futuro, Faz parte da atribuição do conselho pensar que tipo de cidade nós desejamos. E buscando sempre um lema dessa administração e aproveitar melhor os recursos da melhor maneira possível, seja através de parcerias seja através do Geosanja que é um desenvolvimento interno de um sistema que melhora a agilidade dentro da prefeitura, diminui as burocracias, e nós acreditamos que também nessa questão do enfrentamento dos eventos extremos e pandemias, nós podemos ter uma solução que agrade a todos e mantenha a cidade nessa tradição e qualidade de vida. Finaliza colocando que a pesquisa está aberta à contribuição. Manara agradece a ambos pela explicação e afirma que o compilado enorme e sugere mais um colegiado que se debruce sobre esse assunto no desenvolvimento da cidade, e que hoje estamos enfrentando essa situação inusitada, que não existe fórmula, não existe regra e surgem várias linhas científicas, acadêmicas divergentes no entendimento da matéria. Então aqui a gente cita a verticalização, ou desenvolvimento horizontal que é mais ou menos favorável ao enfrentamento da pandemia, pois protege mais o cidadão quando na verdade se vê que os indicadores das áreas de maior concentração do problema, do Covid, elas são em grande parte horizontais, não verticais. São desafios de leitura. É importante que o CMDU se aproprie desse estudo e contribua e que tenhamos a chamada em pauta do setor de pesquisa da secretaria para que possamos ouvir também contribuições, leituras do CMDU, dos seus componentes e das suas instituições sobre esse trabalho, porque esse trabalho está num momento de provocação inicial. E necessário que possamos avançar com a participação de todos que tenham uma leitura multitemática, desse mesmo problema. E o mais importante é que se possa resumir que o nosso plano diretor é muito mais convergente do que divergente na preparação dessa cidade ao enfrentamento de uma pandemia. Outras iniciativas, que ganham um holofote diferenciado nessa leitura,





então que um ano e meio estamos desenvolvendo é o nosso plano municipal de adaptação e enfrentamento a mudança climática. Mudança climática é um tema que surge com uma força enorme nessa discussão das cidades resilientes pra enfrentamento da pandemia. E São José é uma das cidades que está avançada. Muito embora não tenhamos o plano publicado, mas nessa construção interna, nessa discussão e caminhar para o entendimento da adaptação às mudanças climáticas, já foi possível trazer e internalizar no próprio plano diretor e no zoneamento conceitos do enfrentamento à mudança climática do que se pretende para as médias e grandes cidades, e ela está totalmente alinhada a essas estratégias anunciadas de enfrentamento da pandemia. Antes de passar e abrir para a plenária, Manara pontua que São José foi novamente agraciado com reconhecimento de um programa desenvolvido pela ONU que atribui às cidades que fazem a melhor gestão do seu patrimônio arbóreo, que é o Tree Cities. Em 2019 já fomos reconhecidos como uma das três cidades brasileiras que melhor faz essa gestão: São José dos Campos, São Carlos e Campo Grande. Foi feito em 2019 uma análise de 19 países e em 2020, saltou para 63 países analisados, 120 municípios foram escolhidos como referência no mundo sobre a gestão do patrimônio arbóreo, São José dos Campos configura novamente com dois anos com essa menção, com a cidade arborizada, com parques, e com mais qualidade de vida. Também os desafios e implementação dos parques, vimos nascer um parque linear no plano diretor de 2018 que já está sendo implantado. O parque Santa Júlia nasce em 2018 e 2019 já começam obras, 2020 estamos realizando o plantio de 20.000 mudas nas suas cabeceiras. Estamos concluindo a primeira fase da área verde que vai atender a uma população de cerca de 30.000 pessoas que não tinham essa proximidade de área verde pública aberta com qualidade. O Parque Santa Júlia é um exemplo dessa preparação e dessa oferta de qualidade de vida na expectativa trazida por





uma cidade resiliente ao enfrentamento à pandemia para fazer com que as pessoas tenham alternativas que não aglomerem. Estamos lançando uma unidade de conversação de proteção integral urbana. Talvez seja um dos únicos municípios no Brasil que se atreva a lançar mão de um desafio como esse, uma unidade de proteção integral de 30 hectares do cerrado. Então só para pontuar que partes dessas chaves estão nessa gestão implementando e tem outros tantos exemplos para que ocorra essa parceria com o setor privado, que faz acontecer no segmento da construção civil, no desempenho daqueles critérios de sustentabilidades trazidos no plano diretor e no zoneamento. Então parabênizo a equipe, extensivo ao João, que não está aqui, mas reforço a importância de um setor de pesquisa na área de planejamento da cidade. É uma questão que nós estamos internamente pleiteando sempre na necessidade de incorporar outros saberes à área de pesquisa, em ciência ela tem que ser multidisciplinar, para ter esses vários focos, esses vários olhares. Engenharia e arquitetura urbanística são necessárias para que tenha uma compreensão da dinâmica desse ente vivo que é a cidade, que nós tenhamos um setor de pesquisa mais robusto, ampliado, porque essa que é a importância. Abro para a plenária. Alguém quer fazer algum comentário, alguma contribuição? Manara agradece a todos pela participação e parabeniza novamente a equipe de pesquisa, a todos que fizeram apresentação e aos que participaram na plenária e os participantes remotamente e pede que todos se cuidem. Nada mais a tratar, o Presidente Manara agradeceu a presença de todos, encerrou a reunião e eu, Marisa do Prado Sá Durante lavrei a presente ata.

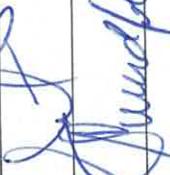
  
Marcelo Pereira Manara  
Presidente

  
Marisa do Prado Sá Durante  
Secretária Executiva



LISTA DE PRESEÇA- REUNIÃO CMDU 09/03/2021

PRESENCIAL

CONSELHEIRO (A)	TELEFONE	ASSINATURA
Juarez D. Vapourala	3947-8615	
Oswaldo Viana	3947 8661	
Maíra Rte. Siqueira	12997115060	
Andrea Junckfeld	3947 8260	
Márcio Kymma	3947 8334	
MARCOS BRUNELLI	3947 8809	
José Renato Feijó	123924.5400	
Patrícia Volodia	3947-8488	
Marcos Leonardo	3947-8396	
Roberto M. Venâncio	3947-8733	
PAULO EDUARDO DE OLIVEIRA COSTA	3947.8121	4610.11-



CONSELHEIRO (A)	TELEFONE	ASSINATURA
Maiana Rundo Ribeiro	(12) 98115-2665	
Rodrigo Maranhães	12 99724 3471	
Ronaldo S. Madureira	12 99608 0322	
Rodrigo U. G. Lux	12 99127-9110	



LISTA DE PRESENÇA - REUNIÃO CMDU 09/03/2021

REMOTO

CONSELHEIRO (A)	TELEFONE	ASSINATURA
Foás Paulo Gonçalves de Carvalho		Remoto
Cláudia Elvazada		Remoto
Helena Carpinetti		Remoto
José Izam Mata Barrera		Remoto
Christiane Ferreira		Remoto
Adriane Brandy		Remoto
Isayra Ama Atlântico		Remoto
Angela Paula Fernandes		Remoto
Camila Rodrigues de Oliveira		Remoto.

