ATA DA REUNIÃO-CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO-CMDU

Data: 14 Setembro de 2023-Horário: 09:30hs

Local: Auditório do 7º andar do Paço Municipal

Aos quatorze dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e três, Presidente Manara cumprimenta e todos e abre a plenária, como primeiro item de a aprovação da ata do dia 15 de junho de 23 que foi enviada a todos os conselheiros, no dia 04 de julho. Pergunta se alguém tem alguma consideração a fazer sobre a ata? Pede que fiquem como estão aqueles que aprovam, se manifestem os que desejam abstenção ou a não aprovação. Ata aprovada por unanimidade. Em resposta a uma solicitação da conselheira Taciana com relação ao material que trouxe no dia 15 de junho, informa que Osvaldo se posicionou sobre várias questões colocadas para a região da avenida Mário Covas, área das vielas, área verde, como envolvem várias secretarias, já conversou com o secretário de governança, são pautas importantes, interessantes, pautas que a prefeitura inclusive tem se debruçado, como por exemplo a questão de mitigar, minimizar as enchentes e tudo mais, que tratará entre as secretarias envolvidas. Não é um assunto exclusivo para desempenho da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade, mas é um assunto que foi apresentado no âmbito, na plenária do conselho municipal, e já informou ao secretário sobre isso. Com a palavra Taciana, que cumprimenta a todos, informa que já faz cinco anos que solicita essas questões junto a LDO, LOA e estão ansiosos em relação a isso. Presidente responde que o primeiro passo antes da LDO, o produto mais necessário é que a prefeitura possa entender esse conjunto de intervenções, ele se desdobra na apresentação do projeto, não tem como assegurar sem entender o que seria. Tem questões prioritárias, que tratam de mitigação de enchentes, que são iniciativas que a Secretaria de Gestão Habitacional já tem se

debruçado em várias regiões da cidade, esse assunto fica mais premente e puxa os demais para que se possa entender o local como um todo. Presidente agradece Taciana por ter trazido o esforço da associação, também a postura de conselheira, porque esse conselho é para isso, é para também entender o que está acontecendo na cidade, entender as especificidades de cada bairro, isso é a função do conselheiro, compartilhar isso com o conselho municipal, por isso parabeniza a atuação como conselheira trazendo esse tipo de pauta para o colegiado. Com a palavra Derik que se apresenta como gestor de contratos da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade, que apresentará um pouco de uma lei que participou. lei 10.754 de 2023, uma lei que criou o programa São José Solar. O programa São José Solar é um programa que vem discutindo a mais de anos, para fomentar o mercado de energia fotovoltaica em São José dos Campos, nasceu da ideia da vontade, construindo com vários atores, Teles e Lívia, que não está mais na prefeitura, com a participação do Felício e Anderson, várias discussões até chegar nesse último que foi aprovado. Que, todo projeto grande precisa de justificativa, porque o projeto é relevante, tanto em fator ambiental quanto no social, na questão do fator ambiental, é a vinculação direta as ODS, aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, que é ação contra mudança global do clima, cidades e comunidades sustentáveis, e energia acessível e limpa. O primeiro fator ambiental de incentivar o painel fotovoltaico, a utilização do painel é o fator ambiental. O fator social foi um levantamento feito, no período do Covid, onde o número de empresas baixadas estava crescendo muito em São José dos Campos, as empresas quebraram, e a idéia era de como poderia auxiliar o empreendedor a continuar com seu negócio, principalmente nos dois primeiros anos, o negócio não dar baixa. Primeira coisa, necessidade de políticas que auxiliem a sobrevivência das empresas, era necessário agir diretamente nesses dois primeiros anos, e o principal é o custo fixo das empresas, nos dois primeiros anos, afetam 60, 70% da empresa que está começando, e precisava de alguma política que

incentivasse a diminuição do custo fixo. Num estudo do SEBRAE que fala dos custos fixos normais das empresas, das micro e pequenas, a energia elétrica está em 43% do custo fixo. O levantamento mostra que a taxa e a tarifa média de energia vem subindo ano a ano, ou seja, a energia elétrica é um custo fixo alto para a empresa, ela afeta entre os top três, e ainda vem subindo, ou seja, a tendência é que ela suba. A idéia foi discutir realmente o fomento ao painel fotovoltaico em São José, só que veio outra pergunta, "São José realmente precisa de um projeto desse"? Ela já está crescendo naturalmente, não precisaria de um investimento do setor público para mudar o mercado, foi essa a pergunta que foi feita, no cenário de São José, se precisa de uma política de incentivo à energia solar? Foi feita uma análise de dados da ANEEL, de março de 2023, a última atualização. Foi feito uma comparação da quantidade de potência instalada em São José dos Campos, todos os municípios do Brasil, São José está em 142, se colocar só as empresas, São José está em 142 também, isso é geral, todas as empresas. Se fizer um primeiro recorte, sem as capitais, as capitais afetam muito no tamanho de energia fotovoltaica instalada, São José está em 117, e empresas também está em 117, é bem parecido, os dois, se pegar a análise municipal só do estado de São Paulo, São José estava em décimo oitavo, e só de empresas, vigésimo segundo. Um outro recorte, que é população de 500 a um milhão de habitantes, São José está em vigésimo terceiro, e nas empresas, em vigésimo. Lembrando que aqui são trinta e poucas cidades. Além disso, São José, que normalmente tem um IDH alto, população alta, um PIB alto, em relação as outras posições de energia fotovoltaica instalada, ele está muito atrás, em 160, 137, décima oitava, vigésimo quarto, ou seja, é um índice que está ruim para São José e realmente precisa de um incentivo.Os percentuais de crescimento anual para cada segmento, São Paulo cresceu 68% de energia fotovoltaica por ano. São José está crescendo dez por cento por ano, e a conclusão foi que precisa de uma política de incentivo de painel fotovoltaico em São José dos Campos. Presidente Manara conclui o porque que São José

promover essa alavancagem no uso da diversificação da oferta de energia através de painel fotovoltaico, também está alinhado com as principais políticas públicas, plano diretor, zoneamento, já acenaram 2018, 2019, principalmente se alinha com o novo código da cidade, de março de 2022, que explicitamente coloca em regra como política pública da cidade que São José quer incentivar, quer adotar essa pulverização da matriz energética do município com energia verde auditável, renovável. Então, não só a resposta em razão dos dados, de que há um espaço enorme para São José crescer nesse segmento, mas também atendendo a própria regra do jogo, estabelecido em pacto com a sociedade, em pacto com os conselhos municipais. Derik prossegue com as três premissas colocadas, primeiro, simplicidade, como funciona o programa, é o munícipe direto com a prefeitura, mostra que instalou um painel fotovoltaico, a partir do marco do decreto, quando o decreto for publicado, vai ter um tempo, a partir dali, ela devolve um pedaço do dinheiro para ele, ela faz um aporte direto ao munícipe e esse aporte é feito para pessoas jurídicas. A segunda premissa é simples de funcionar, não tem segredo, estar com o CNPJ em dia e os débitos com a prefeitura em dia, apresenta que instalou e recebe esse aporte financeiro. Destinado as pessoas jurídicas, essa foi uma decisão tomada, um incentivo duplo, porque um diminui o custo fixo das empresas. A política pública ganha um multiplicador de incentivo para as empresas, a prefeitura faz um aporte financeiro, que por sua vez contrata o projeto, então assim, o incentivo consegue incentivar duas empresas, uma é a pessoa jurídica que vai continuar sobrevivendo, e a outra a que instala o painel fotovoltaico. Quando a lei foi publicada várias empresas de painel fotovoltaico interessadas ligaram com a intenção de mudar para São José, para começar a instalar painel fotovoltaico, porque está dando incentivo duplo, tanto para a pessoa jurídica que tem o comércio, que quer instalar, e para a empresa que vai instalar de fato. O terceiro ponto colocado é a eficiência da política pública. Foi criado uma tabela que faz parte do anexo da lei, que são as faixas que as empresas vão receber o

aporte financeiro. A faixa um é organização da sociedade civil, as OSCs, vão receber até um percentual de 90%. Exemplo foi instalado 20 mil, eu vou devolver 18 mil para ele, com limite máximo de 20, porque se ele instalar um de 200 a prefeitura não vai devolver os 90% de 200. As organizações de sociedade civil vão ter um edital específico para escolher como é um aporte maior, as outras não vão ter edital. A faixa dois é o MEI ou empresas de até 180 mil com no mínimo um empregado, elas vão receber um aporte de limite máximo de 12 mil com até 60% do custo de instalação dela. Faixa três, até 180 mil, sem um empregado, com percentual de subsídio de 50%, com limite máximo de 12. De 180 a 300, 40%, com limite máximo de dez, e assim vai cascateando e diminuindo até chegar no último, que é acima de três milhões e 600, que ela tem cinco por cento da instalação, normalmente, são grandes instalações, quando são empresas grandes, com aporte de limite máximo de dois mil, que essa empresa provavelmente já iria instalar, talvez ela só corra um pouco mais para instalar pelo pequeno aporte que vai ter. As empresas vão ter que ter regularidade com CNPJ, com a municipalidade, com a atividade comercial dela, com o imóvel, todas as seguridades padrões, vai abrir um processo administrativo na empresa para ser avaliado, e vai ter a comprovação da instalação do painel fotovoltaico. Apresentar nota fiscal e RT de instalação, e mostrar que vai ficar instalado no imóvel dele por no mínimo dois anos, caso contrário terá uma multa de 1,5 o valor da instalação, eu instalo aqui e mudo para a minha pessoa física, a ideia é que fique na pessoa jurídica mesmo. Presidente parabeniza o trabalho que o Derik e Teles fizeram, não só na construção dessa nova política pública, salvo engano, uma iniciativa inédita no Brasil, não está assegurando isso porque as vezes tem algum município que fez alguma coisa por aí, mas seguramente é uma das inciativas inéditas, e tem despertado grande interesse, o próprio vice governador está sendo perguntado, as pessoas estão ligando para saber do São José Solar, vai ser regulamentado em decreto. Esse trabalho foi feito com muita profundidade, porque o que

sustenta essa fórmula, como esses pesos, como essa distribuição, a justiça dessa distribuição de recursos foi muito bem ponderada por um estudo amplo que o Derik como economista fez usando muitas variáveis, dentre elas a questão do impacto social, levando em consideração que são esses MEIs, pequenos comerciantes, entidades sociais que por exemplo, junto com a pandemia, enfrentaram um cenário de crise hídrica que posicionou bandeira vermelha no custo da energia por muito tempo, e isso quebra as empresas, como o Derik colocou, que é a segunda ou terceira principal razão do fechamento de pequenos negócios porque é um salão de cabeleireiro da dona Maria, ela não tem como pagar a conta de luz, é uma pequena mercearia que tem dois, três, quatro freezers, que tem manter 24 horas, e gera um posto de trabalho, faz rodar a economia, e que para esse projeto, é um projeto sócio ambiental inovador no cenário brasileiro. Parabeniza então ao Teles e ao Derik por essa construção, também a Lívia ajudou bastante, o nosso grupo, o então prefeito, hoje vice governador, também participou ativamente, e também ao prefeito Anderson por ter dado essa decisão, porque vamos para cima disso, vamos fazer isso, que realmente é um projeto que interessa, está alinhado ao que São José tem apresentado para todo o Brasil como uma cidade que quer ser atrativa, quer receber empresas que prestam serviço e desenvolvem projetos no amplo cenário do green building, e a questão da energia fotovoltaica está posicionada nisso também. Derik complementa o que mencionou o Presidente quanto a lei ser inédita, está bem noticiado o programa São José Solar, inédito no Brasil desse jeito que foi elaborado, esse jeito joseense de se fazer, e que antes de chegar a esse estudo resumido, essa apresentação, fez um estudo muito grande, complexo. E por último, acha importante falar também, que antes de chegar na minuta final, como se fosse uma audiência, uma comissão com todo o mercado fotovoltaico, a entre 15 a 20 empresas do mercado fotovoltaico. Foram recebidas 40 sugestões que foram algumas incluídas, discussão muito rica, de duas horas e meia. Presidente abre a palavra para a plenária e

participações remota. Com a palavra Taciana que parabeniza São José, sempre na vanguarda de inovações, se quando se fala de termelétrica, tem algum paralelo em relação a esse projeto, apesar de serem duas coisas bem distintas, mas como ficaram as questões das termelétricas em São José? Presidente esclarece que, dentro desse ponto, termelétrica houve uma alteração a dois anos, três anos, na lei orgânica da cidade porque em 1990, a lei orgânica vedou termelétricas, e isso não traduzia a realidade de uma cidade de capital regional, era necessário atualizar isso. Também a potencialidade do aterro sanitário, que queimava, desde 2006, para evitar emissões e queima de metano na atmosfera. É um recurso natural que estava sendo desperdiçado, porque se tem uma fonte térmica queimando 24 horas por dia, e a mudança dessa lei possibilitou que São José dos Campos também inovasse nesse sentido, ao colocar uma usina de biogás que já está em operação, que vai gerar um ponto sete mega, que vai abastecer, entre outras coisas, a frota elétrica da linha verde, a geração de energia à base de biogás do aterro sanitário, foi possível em razão dessa alteração da lei. Em um revés jurídico, foi declarado inclusive inconstitucional a própria vedação e não pode o município vedar o emprego de um sistema de produção, porque energia é um assunto de interesse nacional. Então, esse é o cenário e, para esclarecer um último ponto, existe uma discussão de uma termelétrica a gás, que está sendo projetada, discutida para Caçapava, e não para São José dos Campos. Com a palavra Walter Brant, arquiteto, que entendeu a questão dos incentivos, parabeniza pela iniciativa, a questão dos incentivos também está ótima para os pequenos, mas o limite inferior para as grandes empresas sendo cinco por cento chegando até dois mil, dá a entender que a pessoa vai fazer um investimento muito maior, e esse investimento fica insignificante, comparado talvez ao trâmite do processo da pessoa solicitar isso, acaba não fazendo. Mas se ficasse os cinco por cento, mas sem o limite, sabe que foi feito um estudo e criada essa regra, mas para explicar melhor, se não uma grande empresa que vai investir, 500 mil de tecnologia, ele só tem dois

mil? Entende, que não tem incentivo, é só no papel que funciona. Dérik responde que a primeira coisa é deixar os cinco por cento, essas grandes instalações de grandes empresas chegam a milhão, todo o recurso, é limitado, escasso. O valor terá que ser dividido bem entre várias pessoas, imagina, um milhão, cinco por cento, o dinheiro todo para essa empresa, primeira coisa, teria que ter um limite, além de do que não teria recurso. A disponibilidade é de um milhão e quinhentos mil para esse ano, quinhentos mil para o ano que vem para gastar, e a segunda coisa, é por que dois mil, é porque a gente foi graduando. Agora é tentar incentivar os pequenos comércios e MEIs, principalmente, para que instalem painel fotovoltaico nas suas instalações, nos seus comércios e suas indústrias. Derik cita como exemplo quando juntou todos os CNPJs de São José junto com os painéis fotovoltaicos instalados pelo CNPJ, e viu quem não instala é açougue, padaria, supermercado, que são conhecidos por ter uma energia elétrica alta, então teria que haver incentivo, para não perder o recurso. Tem um milhão para gastar, se ver que não é esse o caminho, altera, mas por enquanto uma decisão baseada em estatística. Com a palavra a conselheira Maria Rita, que cumprimenta e todos, parabeniza pelo projeto, acha que qualquer projeto que incentive pequenas empresas tem que ser aplaudido, e ainda mais quando se tem essa pegada da sustentabilidade, entende perfeitamente, acha que grandes empresas, só a economia que ela faz na implantação, que ela já não precisa de incentivo, que foi acertado pegar o dinheiro e investir realmente em pequenas empresas, principalmente porque a lei partiu de um estudo de que pequenas empresas fecham, e um dos motivos é a conta de energia. Parabeniza pelo projeto e tem todo o seu apoio. Com a palavra o Presidente que também parabeniza o Teles na contribuição, na construção desse programa, lembra que até semana que vem o decreto de regulamentação já esteja pronto, publicado, a regra começa a valer, e pede aos conselheiros do CMDU que ajudem na divulgação do projeto, ajudem a retransmitir isso, talvez, agendar uma reunião para apresentar na associação de

engenheiros, enfim, estar abertos, dispostos a levar a apresentação do programa e como ele funciona para todos, para que seja realmente divulgado e tenha ampla participação. Entende que assim que o decreto estiver publicado, virão muitos interessados que já anteciparam o interesse, mas é importante que o conselho municipal de desenvolvimento urbano participe ativamente através dos seus conselheiros, levando essa mensagem, porque realmente é um benefício importante para São José dos Campos. Segue com o próximo assunto na pauta que é a atualização dos decretos que regulamentam a desafetação de áreas públicas, adequação legislativa. Com a palavra Osvaldo, que inicia com a proposta de desafetação de áreas públicas onde tem origem no Supremo Tribunal Federal. O que acontece, normalmente, as áreas são decorrentes do parcelamento do solo, da figura do loteamento, e ao longo do tempo, pela constituição estadual, do estado de São Paulo, os municípios não poderiam alterar a destinação na medida que essas áreas, quando oriundas do parcelamento do solo, através dos loteamentos, são averbadas em cartórios, e elas tem que ter a finalidade restrita aquela averbação, a partir desse entendimento do supremo tribunal federal em 2021, declarou inconstitucional, dizendo que cada município deve entender se ao longo do tempo aquela área perdeu aquela vocação institucional, ou verde, ou lazer, para outra finalidade, isso então deixou a critério de cada município. Em São José dos Campos, desde 2019, a lei mais atual, a 623, os percentuais de áreas destinadas a uso público nos loteamentos, tem os cinco por cento, a exceção no caso, são dez por cento, cinco por cento de área verde, cinco por cento de lazer. Essa terminologia institucional verde e lazer decorre desde 1979, da lei 6766, que estabeleceu o institucional e verde com essa nomenclatura. Anteriormente, tínha outras figuras, como áreas de utilidade pública, áreas públicas, áreas de uso público, isso variava ao longo dos anos nos loteamentos mais antigos. Diante disso, o governo pediu que fosse feito um estudo se de fato era algo de interesse ao município, entender que ao longo do tempo, determinadas áreas, passados 10,

15, 20 anos, algumas áreas que tivessem uma destinação pudessem ser utilizadas para outra destinação, e começou a estudar internamente isso. Só para questão conceitual, áreas institucionais são aquelas áreas públicas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, é a escola, a creche, o posto de saúde, o ginásio de esportes, uma delegacia, e tudo que gera uma edificação que presta o serviço público. Área verde, na definição, é uma área já mais vegetada, arborizada, permeável, enquanto que o lazer já tem mais o lazer ativo, então pode ter uma pista de skate, uma quadra esportiva, equipamento de lazer, hoje essa é a regra. Basicamente, essa regra vem, desde a lei 3721 de 90, onde tem essa questão de área verde institucional. E ao longo dos anos, à medida que foram aprovadas no loteamento, essas áreas são entregues ao poder público, e ele vem fazendo uso dessas áreas conforme a destinação. Conversando internamente com as outras secretarias que fazem uso dessas áreas, com o patrimônio imobiliário, entendendo a dinâmica do cadastro da prefeitura, para verificar como vai ser utilizado as áreas ao longo do tempo, principalmente as áreas institucionais, onde se percebe que a área pública, na verdade, ela é essencial para o serviço público, sem ela, não se constroi a escola, a creche, ou uma praça, uma área de lazer, um parque, nesse sentido. Mas ao longo do tempo, se percebe, principalmente nas áreas institucionais, que muitas vezes, algumas vão ficando alguns pedaços de áreas institucionais que não são utilizadas, e na medida que o bairro envelhece, percebe que algumas áreas poderiam ter uma outra destinação que não aquela inicial, não que ela vá ser usada pela prefeitura, mas acaba tendo uma restrição na amplitude do uso dessa área, então, começou a discutir isso internamente, para entender ao longo do tempo que uma área deixa de ser necessária para isso e passa a ser necessária para aquilo, uma maleabilidade importante para o poder público. Foram estudados os critérios para atuar com isso, porque uma grande preocupação nessa discussão, as demandas também de serviços públicos se constrói no tempo, precisa de uma população instalada para se entender a

dinâmica, conhecer, inclusive, a faixa etária daquela população, se tem mais crianças, se a população é ativa, com mais idosos, porque as demandas vão se associando a características da população. Conversas com outros setores, habitação, percorrer essa questão habitacional, muitas vezes, tem determinados problemas na cidade, que ao tentar resolver, pode criar outros, tem que ter esse equilíbrio também, porque temos um patrimônio público importante para a cidade, para ser bem usado, é preciso ter inteligência no uso desse patrimônio. Como construir esses critérios. Então, a proposta teria três instrumentos legais, um primeiro instrumento legal seria a própria lei orgânica, um projeto de lei complementar, e após um decreto. Oswaldo explica que relação atual da lei orgânica no 258 diz o seguinte, "as áreas definidas em projeto de loteamento ou institucionais, não poderão, em qualquer hipótese, alterar sua destinação, fins, objetivos originariamente estabelecidos", ou seja, averbação do cartório, registro do cartório. Estava condizente com o que é a constituição do estado. E o artigo da constituição foi considerado inconstitucional, a proposta é adequar essa nova realidade, propondo uma redação para a lei orgânica, inicialmente, em um artigo novo, dizendo assim, "lei complementar específica, estabelecerá as hipóteses de alteração da destinação, fins, e objetivos originariamente estabelecidos para as áreas públicas definidas em projeto de loteamento", ou seja, a lei orgânica não parametriza, mas como ela restringe, é preciso ter essa possibilidade da lei orgânica para evoluir a matéria, o Teles que está aqui na plenária, na verdade, foi o grande mentor jurídico, porque tecnicamente, foi colocado as questões, e ele foi construindo as redações. A primeira proposta seria, enviar para a câmara um ajuste na lei orgânica e a partir do ajuste, seriam normatizados esses critérios, para protocolar ambos juntos, para que a câmara autorize dentro dessa regra, para não ficar uma coisa meio obscura em um primeiro momento. Em síntese, esse projeto de lei complementar, ele estabelece as hipóteses de alteração dessa destinação, de fim e objetivo, do que foi originalmente estabelecido. Para isso,

traz algumas definições, área institucional, para essa lei, vai ser aquele bem público que foi definido no loteamento como institucional, a mesma coisa para o verde, a mesma coisa para o lazer. Foi necessário criar uma definição para áreas similares. A desafetação, é o procedimento de exclusão de uma determinada destinação, um fim, e reclassificando ele como bem dominical, é um imóvel que pertence ao município, que está passível inclusive de alienação ou doação, e não está afetado a uma destinação original, então, teve que se construir tudo isso, onde se buscou, em alguns casos, uma alienação ou doação. Ela normalmente é onerosa no caso da alienação, é preciso ter as devidas avaliações, e o que seria o valor de mercado. Que vem conversando com o Rogério, que é o avaliadorta de áreas da prefeitura, ele estabeleceu para esse conceito, quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente conscientemente um bem em uma data de referência dentro das condições do mercado vigente, isso para ter uma definição do que seria esse valor de mercado no entendimento de quem faz essa avaliação imobiliária. Os critérios para desafetação, a primeira coisa, analisar tecnicamente se precisa daquela área de fato para aquele fim original ou não, então, a análise de imprescindibilidade da área pública é fundamental, aquela área institucional ao longo do tempo perdeu aquela vocação, pode ser utilizada para outro fim? Aquela área verde tem uma necessidade que pode de repente estar adaptando para outro fim? Mas tudo isso precisa analisar, ter critérios e digam, essa área está apta para uma desafetação ou não, está chamando a Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade esse parecer. E a desafetação, quais as áreas são credenciadas a uma análise onde foi conversado, principalmente com o pessoal do solo. Para ter condições de analisar que aquela vocação e destinação inicial de uma área se alterou no tempo, foi preciso ter um tempo que aquela população esteja instalada naquele local, é preciso conhecer aquela população, e para isso, esse loteamento que gerou essa área pública tem que ter no mínimo 80% de ocupação, e essa ocupação é residencial, porque vai ter o

percentual, principalmente São José que tem muita área mista, de comércio e serviços, mas tem que ter praticamente o loteamento instalado para saber se aquelas crianças que estão lá já estão estudando em uma escola, se as crianças que estão lá já estão em um creche, se já tem lazer suficiente, ou se aquela UBS que está naquela localidade precisa ser ampliada ou não, ou precisa criar uma outra intermediária, na medida que a cidade se expande, isso é muito importante, e esse loteamento tem que estar no mínimo a oito anos instalado no local, porque o loteamento é aprovado, em média quatro anos para implantar, e o decreto de construção, as pessoas podem começar a construir suas casas, mas os lotes já foram negociados no ato do registro do loteamento, durante as obras, muitos dos lotes negociados, liberou para construção, as pessoas começam a construir suas casas, então, pela experiência que o parcelamento do solo passou, decorrido oito anos, vai ter em média esses 80% de consolidação, teria condições de falar "vamos estudar esse local para ver se aquela escola que está no bairro vizinho já atende, se a creche que está no bairro vizinho já atende, se aquela área de repente pode ser para uma outra finalidade", então foi preciso criar alguns critérios. Os critérios para desafetação, são um pouco maiores, ou seja, tem essa condição de lapso temporal, ou de consolidação do loteamento, mas em que casos estaria permitindo ou admitindo isso? A desafetação das áreas públicas justificada pelos seguintes casos, hoje, pela lei e principalmente interesse social, tem um marco temporal da legislação que é dezembro de 2016, se comprovadamente existir população de baixa renda, caracterizado por interesse social, em uma área pública, a prefeitura, que esteja dentro desse marco temporal, pode ter a prerrogativa de titular essas pessoas e resolver a vida dessas pessoas, seria uma hipótese de área pública, usando a ocorrência da ocupação de interesse social, caso tenha. Também estende essa possibilidade para o interesse específico, no caso do interesse social, existiria a gratuidade, no caso do interesse específico, seria uma alienação onerosa. No interesse específico, tem três casos para a

cidade hoje inclusive sobre a ação civil, e que está tentando ver como encaminhar a solução. Ocorrência de ocupação de interesse específico, até 22 de dezembro de 2016, condicionada a alienação onerosa pelo valor de mercado, destinação dos recursos quando se tratar de área verde, de lazer, desafetada, e nos demais casos. Essa alienação seria avaliação de mercado, essa questão toda. Existem situações na cidade, por exemplo, quem conhece, no fundo do Jardim das Indústrias, quando ele foi feito como área verde, naquela encosta, gravada, averbada como área verde, naquele começo de encosta caída para a via oeste, as pessoas, ao longo, por revelia da lei, elas foram invadindo essas áreas, e construíram, hoje, tem uma situação judicial complexa de resolver, porque hoje o município teve que impetrar a reintegração de posse, uma situação complexa, está em juízo, porque a promotoria está atuando no caso, vai para o judiciário, e não sabe como o judiciário vai definir. A conclusão talvez fosse o caso de alienar essas áreas, pegar o recurso e usar em outra área, porque aquela área verde, de uma certa forma, ela está em uma encosta da via oeste, ela não tem uso efetivo de área, ela pode ser uma encosta permeável, com vegetação, mas ela de repente não dá uso efetivo para a população de ser um parque, uma praça, e poderia estar alienando essa área por um valor de área e resolver uma questão judicial, e de certa forma fazendo uso de um recurso em algum local que a população precise mais. Outra situação é no Residencial Planalto, para quem sobe a encosta do Planalto atrás do Atacadão, ele foi fechado, tinha uma área verde que era parte plana e parte encosta, a parte plana está fechada dentro do loteamento que também está com ação, eles ocuparam essa área, cada um com seu lote e invadiram, é uma área que a prefeitura não vai usar, é começo de uma encosta, por que também não alienar tendo essa possibilidade de pegar o recurso e usar para outro fim? Outra situação no Jardim das Flores, a última quadra que está margeando a ferrovia, tem uma faixa intraferrovia e as últimas casas, é a mesma situação, são situações que a cidade não vai usar de outra forma, e que pode de repente se utilizar do recurso para atender a comunidade

onde ela precisar, diante de uma dinâmica de urbanização de áreas públicas, é uma outra possibilidade. Melhorias na mobilidade urbana, como exemplo, aconteceu no Paineiras e no Boa Esperança, existe uma área verde antiga e precisou fazer uma conexão do sistema viário do Paineiras, porque as pessoas estavam dando a maior volta para chegar no supermercado que tinha no Boa Esperança e o Paineiras não tinha. É preciso de soluções, muitas vezes, de integração viária, que passam por uma área pública, que pela destinação, não permite essa conexão, porque a lei é muito rígida. Outra situação, quando o alargamento viário viabiliza a implantação de novos loteamentos, e muitas vezes as áreas verdes ficaram na lateral do loteamento, a gleba vizinha, depois de 10, 15, 20 anos, ela vai parcelar, não consegue conectar aquele loteamento com outro loteamento, precisa da conexão viária, porque ficou uma área verde ali no meio, e a pergunta é como fazer isso? E uma alternativa, que consegue resolver isso através dessa proposta, onde está colocando essas situações, que acha que são situações favoráveis para a dinâmica da cidade. Que se os problemas que ao longo do tempo não tem solução, pode pegar esses recursos e aplicar onde tem que ser aplicado, essa é a lógica. Um outro critério usado seria, muitas vezes, onde tem bairros antigos como Vila Industrial, Vila Tesouro, ou 31 de Março, que de uma certa forma, aquela localidade já está totalmente servida de creche, de escola, de área de lazer, e tem aquela área institucional, muitas vezes, deixa de ser institucional, não faz uma área verde, mas por que não usar essa área de uma outra forma mais inteligente? Que existe a dificuldade de um programa habitacional na cidade muitas vezes, hoje o ideal muitas vezes é que se utilize de algum e tente colocar as pessoas de baixa renda em locais em que a cidade já possui infraestrutura, porque senão a prefeitura aprova um conjunto e tem sido a lógica da cidade, São José não é diferente disso, aprova um conjunto habitacional de baixa renda em algum local, e tem que sair correndo para dar escola, creche, e muitas vezes tem bairros da cidade que vem perdendo população porque por mais que estimule a

verticalização, sabemos que tem locais que são mais atrativos, outros não são, e vai perdendo população, e aquele equipamento também vai ficando mais subutilizado, então o ideal é trazer a população, e principalmente de menor poder aquisitivo que usufrua perto, que a mobilidade seja o caminhável. Se for detectado dentro do território urbano áreas públicas institucionais ou similares aquela que mencionou, utilidade pública, uso público, que possa ser utilizada dentro de um programa habitacional, por que não mediante critérios prévios, bem analisados, não possa ir para isso? Muitas vezes, essas áreas são pequenas, não daria para colocar várias casinhas ou fazer vários predios, por que então não alienar essa área institucional, vender através de um edital, para um terceiro que vá construir, fazer um prédio, pegar aquele recurso e então aplicar em outro local, ter essa dinâmica, essa possibilidade, essa flexibilização. Se admitir a desafetação das áreas públicas institucionais similares para alienação ou permita com o objetivo de desenvolvimento de programa habitacional, possa ser através de alienação do imóvel, onerosa, por permuta também observado o valor de mercado, troca-se essa área com alguém que vai dar outra área, tem um valor, o que vai receber, as unidades, tem toda uma lógica, e esses recursos da alienação iriam para o fundo de habitação, então teria que fazer esse pente fino dentro das áreas, e a sugestão de algumas áreas para programa habitacional, tudo isso serviu para instrumentar essa legislação e essa proposta. A desafetação da área pública não altera o zoneamento, porque senão entra em outro conflito, alteração de zoneamento é lei, mesmo que seja uma lei específica, vai ter audiência pública, porque a lei orgânica estabelece essa condição, essa lei desafeta aquela finalidade, mas ela não muda zoneamento. O procedimento de desafetação, entra a necessidade do decreto, porque é um instrumento novo criado, altera a lei orgânica, estabelece regras, o que estaria apto para desafetação, tentar entender essa dinâmica, depois mudar a lei na câmara. Então, o procedimento de desafetação, como ele funciona, caberá ao Executivo municipal após análise de prescindibilidade a decisão acerca do

pedido de desafetação, ou seja, a secretaria interessada apresenta a proposta, isso vai estar no decreto, a secretaria de Urbanismo estuda a viabilidade e diz, "é viável, governo?", e o Executivo fala, "se é viável, eu tomo a minha decisão", entende que é uma decisão política, tem que estar atrelada ao comando do que é o governo, o procedimento de desafetação seria regulamentado por decreto, e cada lei, tem uma questão, quando se tratar de uso da prefeitura pela própria prefeitura, a intenção é que essa própria lei complementar já dê essa autonomia para a prefeitura, ou seja, deixar de usar aquela área institucional para uma área verde, deixar de usar aquele pedacinho da área verde para o viário, não encaminhar uma lei para a câmara específica desse assunto, é uma lei que já dê autonomia, se a prefeitura for permutar ou alienar uma área dessa, obrigatoriamente, pela própria lei orgânica, tem que ter uma lei específica desse assunto, ou seja, a prefeitura entende que aquela área institucional é importante, o para que se ingresse com recurso no programa habitacional, porque é preciso fazer no local e a câmara autoriza ou não a alienação. Será transferida a titularidade, então, toda vez que houver uma transferência tem que ter uma lei específica. E, está sendo buscada uma autonomia da lei para não ter que ficar todo momento perguntando a câmara, essa é mais ou menos a lógica da legislação o que seria o decreto. O procedimento de desafetação será iniciado pela secretaria interessada, obras e habitação que quer aquela área institucional, ela vai justificar o porquê, as motivações, a justificativa técnica deve ser composta de interesse público, e da finalidade, ela encaminha para o urbanismo, a nossa equipe vai analisar e dizer se aquela área é necessária ou não para a prefeitura, será consultado o patrimônio imobiliário. Será verificado se nenhuma secretaria quis usar essa área e também é preciso ver qual o interesse maior do governo. Necessário verificar qual é a afetação, se é uma área institucional ou uma área verde, qual é a temporalidade do loteamento, como está esse loteamento, se ele está ocupado no rigor da lei, se está consolidado, os lotes estão edificados, as famílias estão morando, já tem

oito anos de vigência, de decreto de autorização para esse loteamento, como são os equipamentos do entorno desse loteamento ou nesse loteamento, se já tem as escolas nas proximidades, tem creches, é uma área que realmente possa ser, no caso da institucional, possa ser usada para uma outra finalidade. Visto isso, tomada essa decisão, após análise, o urbanismo encaminha para o Executivo, e ele delibera sobre o parecer do urbanismo. Em caso de deferimento do pedido, vai para a secretaria interessada, caso seja necessária a lei, tem a alienação, a permuta, jurídico prepara a minuta, vai para a câmara para votação. A formalização do projeto de lei, justificativa, análise de prescindibilidade e demais documentos que julga-se necessários. Basicamente essa é a essência dessa proposta, que depois de muita discussão, é interessante porque ela dá um dinamismo para a prefeitura. A cidade tem muitos bairros antigos, tem a expansão urbana, isso foi uma preocupação muito grande da equipe com as outras secretarias. Como exemplo, se pegar a região que está crescendo, ter um olhar sobre as futuras demandas que vão ser criadas, para usar essas áreas, mas bairros envelhecidos da cidade, totalmente dotados de infra, com perda de população. Quando vai para o programa habitacional, essa questão de melhorias e adequações viárias é uma coisa que se depara no dia a dia. Então, a ideia dessa legislação com esse tripé é de encaminhar a emenda da lei orgânica, e junto, a ideia é encaminhar a lei complementar, para que os vereadores entendam que é um pacote, não é uma coisa isolada, e o decreto será regulamentado internamente. Presidente Manara agradece Oswaldo, lembra que principalmente nesses parcelamentos antigos, o layout das áreas destinadas, exemplo da área verde que poderia ser utilizada para interligar um parcelamento antigo ao parcelamento novo, são áreas verdes não funcionais, e que não teriam condições de ter funcionalidade pelo seu layout, porque são vários exemplos que tem de áreas verdes locadas em encostas, como o Osvaldo falou, mas também outras situações em que são fundos de lote, e também praticamente uma linha para atingir aquele metro quadrado. Naquela época

não houve a preocupação com relação a funcionalidade, somente ao atingimento do percentual exigido em lei, em que pese o layout não possibilitaria nunca que essa área tenha essa funcionalidade, é uma área que existe então somente para obedecer o percentual da lei, mas que ela não tem a mínima condição, também esses fatores a lei engessava, e você pode através dessa mudança que foi colocada por uma alteração, por uma decisão de inconstitucionalidade, que pesava e precisa que o município regre a forma como isso vai acontecer em São José dos Campos. Com a palavra Ângela Paiva da AELO, que atua no mercado de loteamentos, acha que a proposta é inteligente sim, perfeita, vê dificuldade tanto para um novo empreendimento, que você acaba melhorando toda a estrutura daquela região, com essa flexibilidade, também quanto aqueles que já estão consolidados, porque como trabalha no meio, já conhece bastante a área pública na cidade, e sabe que está sem função, porque no entorno não precisa. Acha que é inteligente a proposta, que vai ser melhor aproveitado tanto os recursos públicos também o próprio município. Que para manter essas áreas, tem um custo para o município, então, acha que isso vai acabar utilizando melhor o dinheiro público, e também melhorando a vida das pessoas na cidade, tem que ter essa flexibilização, tem certeza que a câmara vai entender, os critérios estão transparentes, e acha que é importante passar para a câmara justamente essa transparência do jeito que Oswaldo colocou na fórmula do decreto, da legislação. Com a palavra Maria Rita da Aconvap que parabeniza, acredita que realmente resolva um muitas de coisas, acha que inclusive que poderiam separar quando você coloca o oito anos e já ter 80% do loteamento consolidado, separar o alto padrão do padrão médio e baixo, porque acha que isso, na última lei de zoneamento, já teve um grande avanço, principalmente quando você tem o alto padrão, você poder trocar 80% da sua área por áreas em outros locais, sendo avaliadas, usando critérios muito parecidos. Que existem várias áreas que ao longo do tempo foram doadas para entidades que agora nem pode mais, justamente porque não necessita de

equipamentos públicos, então, poderia separar em dois tópicos, quando for de alto padrão, que já não tivesse que esperar esses oito anos, porque você já sabe qual será, como será desenvolvido aquele loteamento, eu acho que daria um pouco mais de flexibilidade. Que está com dois problemas muito parecidos, está fazendo dois loteamentos enormes ao lado do Pousada do Vale, que tem avenidas com seis pistas, que vão sair do Novo Horizonte e fará ligação com o Jardim São José e a Tamoios. Juntando todos esses loteamentos, tem uma área verde de um metro e meio que divisa com a Pousada do Vale, que hoje tem uma saída muito precária, não vai poder utilizar todo esse viário, porque a lei não permite ligar esses loteamentos, um caso muito claro de problemas que vão resolver, então, tem todo apoio, e parabeniza a equipe. Presidente agradece Ângela e Mara Rita e passa a palavra para Oswaldo que responde que para fazer a separação, ficou com receio nesse primeiro momento, e quando você separa os públicos, pode levantar a bandeira. Mesmo sendo de alto padrão, ela é diversa, aqueles bairros mais antigos tem uma renda diferente dos bairros do Alphaville, e houve receio, se convém nesse momento começar a distinguir públicos? A câmara vai aceitar, porque ela entende a dinâmica, mas na hora que começar a separar públicos, pode ser que crie algum ruído. A temporalidade e a consolidação vale só para o zoneamento residencial ou misto com residencial, o industrial não precisa dessa temporalidade. Se alienar aquela área institucional para uma outra pessoa fazer um empreendimento não residencial dentro daquilo, já pode usar o recurso. A desafetação das áreas públicas definidas por residencial ou misto com residencial é que depende, a outra está em aberto, não foi colocada restrição, porque pode acontecer com o Eldorado, Chácaras Reunidas, e outros que possam vir a surgir. Com a palavra Taciana que pergunta se já tem a definição de quais áreas passarão por essa reestruturação, já por conta de uma área que tem no Jardim Satélite, já foi levado para a questão das enchentes, um problema sério a alguns anos, se não tomar providências, vai ter problemas. Que o bairro tem uma área institucional

que a mais de dez anos está vazia, ninguém utiliza, é interesse que essa área seja utilizada, não para prédios, ou sejam alienados para serem utilizados, mesmo porque tem a questão de mobilidade, que já não comporta aquela área. Pergunta se tem alguma definição já de áreas que passarão por essa estruturação na legislação? Oswaldo responde que, na verdade, é uma lei genérica que estabelece as possibilidades, cada secretaria da prefeitura tem a sua prestação de serviços, suas demandas, quem cobre ou solicite, o foco no caso da habitação porque é uma realidade, o programa habitacional, no caso da mobilidade, porque tem essa questão da adequação viária que é do dia a dia. E, outras secretarias estão credenciadas a apresentar soluções que normalmente são demandas ou reivindicações da própria sociedade, e toda área pública que houver uma necessidade ou uma solicitação, será analisada. A questão é no tempo, cada área vai ter sua história, seu processo, sua análise, sua demanda, quem pediu, não está fechada a porta, é uma área institucional, do Jardim Satélite, um bairro bem antigo que está tranquilo os 80% de ocupação, os oito anos, porque o Satélite está muito além disso, essa área institucional, de repente, pode ser transformada em uma área verde, em uma área de lazer, e deixar de ser área do equipamento, e passar a ser outra área, é uma outra designação. Presidente agradece Oswaldo, parabeniza toda equipe, o Teles e todos que atuaram para formatar isso, porque realmente, para mudar a lei orgânica, é a mudança de um artigo, só que abre uma expectativa que pode corromper a boa organização urbanística da cidade. Foi um trabalho muito denso, muito complexo, para que essas regras pudessem trazer essa possibilidade de adequações, porém, também salvaguardando as regras e a posição da prefeitura, das secretarias, daquelas que implementam equipamentos públicos, isso também porque é uma decisão naquele momento que depois de 10, 15 anos, não se reverte e o risco de erros seria grande, sem uma regra tão bem estudada como essa. Seguindo para o último item da pauta, Presidente pede licença já que tem um acompanhamento médico com a mãe e

passa para que Osvaldo dê continuidade e conduza a reunião até o final com a apresentação da atualização do decreto de regulamentação da publicidade ao ar livre no município. Oswaldo lembra ao conselho que em reuniões passadas já foi apresenta a proposta de uma lei de publicidade, em que ela fazia uma mudança estrutural na legislação, de 1970, do código administrativo, que ao longo dos anos foi sofrendo decretos. Na ocasião, inclusive, foi sugerido que fosse conversado com a ACI, Associação Comercial da Cidade, mas que não compareceram. Como a prefeitura em paralelo está buscando atualização do código administrativo de 1970, entende que essa discussão teria que caminhar com o código, e como também tem outras pautas apresentadas, inclusive essa das áreas públicas, foi concluido internamente de que deveria fazer uma atualização do decreto naquilo que hoje é uma lacuna da regra do jogo, depois seria trabalhada a lei. A proposta é de sanar algumas deficiências do decreto vigente, com algumas regras, porque hoje a prefeitura está sem critérios para determinadas formas de publicidade, que ao longo do tempo foram surgindo, e a legislação é muito antiga. O trabalho nesse decreto 10.339 que trabalha com a publicidade, está sendo atualizado o que é a definição de um totem e de painel, que são situações que tem surgido ao longo dos anos, e que hoje inclusive não tem nem critérios de tamanhos, de dimensões. A proposta para o decreto, simplesmente para suprir uma lacuna da legislação, considera-se totem o letreiro ou anúncio que possuir do nível do piso até sua borda superior altura máxima de cinco metros, e considera-se painel o letreiro ou anúncio que possuir do nível do piso até sua borda superior altura que exceda medida acima, isso é só definição. Inclui a definição de publicidade eletrônica, não tem essa definição na legislação, precisa ter, porque as vezes as coisas estão surgindo, não se consegue estabelecer regras para isso, é muito difícil lidar onde não tem regra. Considera-se publicidade eletrônica o letreiro ou anúncio que utilize de iodos emissores de luz led ou tecnologia similar para fins de veiculação de imagem, filmes, mensagens luminosas que tenham movimento, alternância, sucessão de

imagens. Criou-se uma definição para algo que hoje não tem definição na lei. Quanto a exigência da análise, está falando que atualmente a legislação, toda publicidade que tem alvará expedido tem que ser autorizada pela prefeitura, a proposta é que se uma publicidade eletrônica for maior que dez metros quadrados, ela vai ser analisada, se ela não for, é auto declaratório, instala, se um dia ele entrar em uma desconformidade poderá ser fiscalizado só se tiver acima de dez metros quadrados. Quanto as disposições gerais, está sendo incluindo nas normas a altura máxima para esses painéis, e à conclusão que a maior parte daqueles que realmente estão em um tamanho adequado, aqueles que estão nos shoppings, ou nas marginais, na Dutra, em outros locais, estão dentro do limite dos 15 metros, é um tamanho razoável para estabelecer de altura. Os painéis poderão ter uma altura máxima de 15 metros medidos do piso até sua borda superior, e sua publicidade ou mensagem veiculada não pode estender a dimensão do painel, seis metros quadrados. Pesquisando e levantando todos, entendeu que os que estão sendo praticados com algumas exceções que até o governo tem estabelecido para algumas orientações de controle, tem algumas situações realmente que estão muito desconformes na cidade, chegou-se ao consenso com o governo que essa altura máxima de 15 metros e seis metros quadrados estaria dentro da razoabilidade, e que boa parte da publicidade que usa dessa solução na cidade estaria sendo enquadrada. Quando a publicidade estiver instalada junto a divisa do lote, sua mensagem não pode ser voltada para o imóvel confrontante, tem que permitir que o faça, limites dentro da publicidade para seu imóvel, nenhuma publicidade poderá ser veiculada ou instalada na cobertura ou acima da parte do imóvel. São coisas que já tinha explicado na lei, que está sendo trazida para o decreto nesse primeiro momento para cobrir uma lacuna que não tem na lei. Quanto a publicidade temporária, fica expressamente proibida a fixação de publicidade temporária em gradis, alambrados, cercas e similares, preços, ofertas, em relação a estética, também estaria proibido pelo decreto. Quanto as restrições

de instalação de publicidade, uma discricionariedade, uma subjetividade do município. Tem uma subjetividade da prefeitura estabelecer algum critérios diferenciados para aquela publicidade, também uma orientação do governo. A questão do efeito estroboscópico, que prejudica a visão, as vezes é muita iluminação na calçada, as pessoas se sentem mal, é algo também subjetivo, que vai estar controlando mediante uma denúncia, algo nesse sentido. A luminosidade também não deve se projetar no imóvel vizinho, são algumas regras básicas, mas que hoje estão descobertas e não tem como notificar. Quanto a publicidade de lançamentos imobiliários, está tirando ela do outro decreto, porque um outro decreto regrava outdoor. Entendemos que publicidade fica tudo de um lado e outdoor sozinho no outro decreto, outdoor já tem a regra consagrada na cidade, e a publicidade de lançamento imobiliário. Ela passa a ser regulamentada nesse decreto, e se dispôs da seguinte forma: "fica permitida a publicidade temporária para lançamentos imobiliários, anúncios de vendas, de imóveis particulares, desde que no próprio local do imóvel colocado à venda ou a ser alugado, respeitado os demais artigos desse presente decreto". A fiscalização como código administrativo, está sendo ajustado, e hoje o rito de fiscalização para uma desconformidade está atrelado ao código ou as alterações que venham, porque a prefeitura está finalizando um projeto de lei de atualização do código, que vai ser discutido com a cidade, então tem que deixar essa cautela na lei, porque se muda o código, não tem que mudar a nomenclatura da lei. Para os que estão em que estão em desconformidade está sendo dado um prazo de 12 meses para regularizar. A contagem do prazo será da edição desse decreto para se adequar as regras. O decreto será trabalhado, e se o conselho estiver de acordo, será editada e resolvido um problema de dia a dia, de rotina. E a ideia é se houver anuência do conselho, se todos concordarem, próxima semana será editado esse decreto. Oswaldo pergunta se pode editar e formalizar esse decreto. Pergunta se alguém quer fazer comentário? Nenhuma manifestação. Segue informando que a

questão da minuta das áreas públicas, vai conversar com o governo, já que teve o crivo do conselho, é um rito de aprovação diferente. Será necessário uma conversa com os vereadores, a ideia era já estabelecer os critérios, porque eles tem aquela coisa da subjetividade, é um termo já ultrapassado, mas a proposta tem critério para isso. Nada mais a tratar Oswaldo encerra a presente reunião e eu Marisa do Prado Sá Durante lavrei a presente ata.

Marcelo Pereira Manara

Presidente

Marisa do Prado Sá Durante

Secretária Executiva