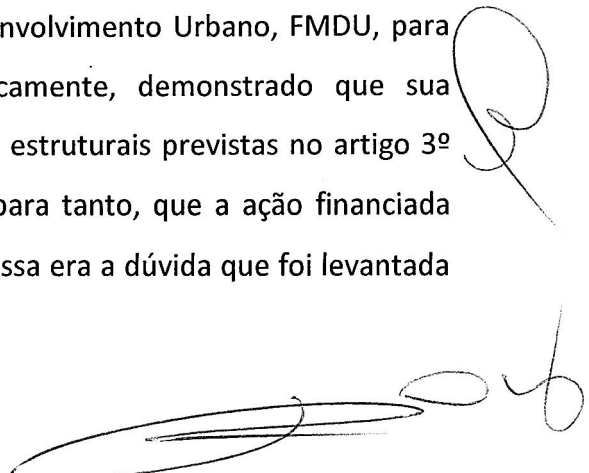


**ATA DA REUNIÃO-CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO-
CMDU**

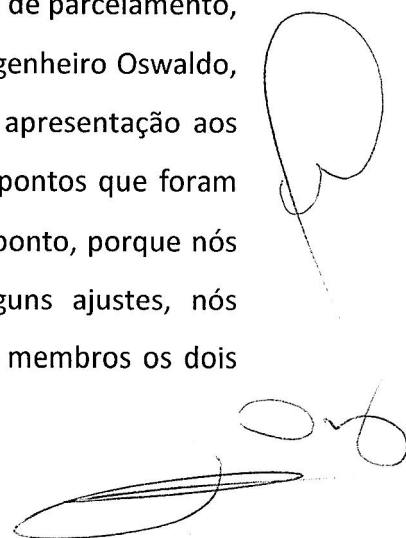
Data: 17 de Julho de 2025-Horário: 09:30hs

Local: Auditório do 7º andar do Paço Municipal

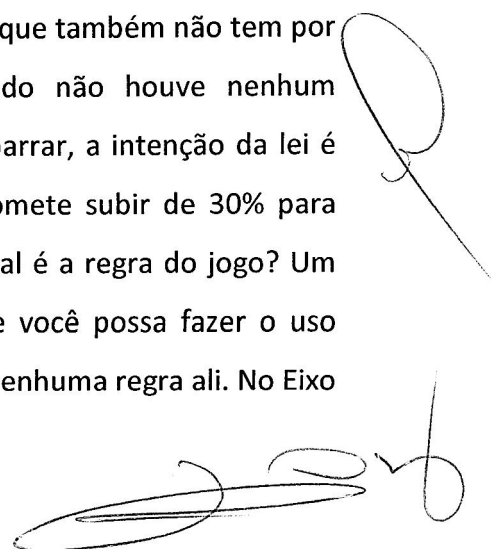
Aos dezessete dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e cinco, com quórum para iniciar a reunião e para deliberar doutor Teles inicia a reunião do CMDU e justifica a ausência do presidente Manara que está de férias e pediu que o representasse na reunião. O primeiro tema da pauta é a aprovação da ata da plenária de 25 de junho de 2025, enviada por e-mail em julho deste ano. Pergunta se alguém tem algo contra a aprovação da ata, algum comentário, ou pode considerá-la aprovada? . Pede aos que aprovam fiquem como estão, os contrários à aprovação, se manifestem. Nenhuma manifestação, considera-se aprovada a ata de 25 de junho de 2025. Segue com a pauta, os próximos assuntos, três temas para deliberação. O primeiro tema é a assinatura de software, denominado DUAP, Detenção Urbana de Águas Pluviais, que foi tema na reunião passada do CMDU, já teve uma apresentação, e nesta semana foi apresentado também ao Conselho Gestor do FMDU. O Conselho Gestor, tecnicamente, aprovou a proposta de utilização de recursos, porém houve dúvidas jurídicas com relação a um enquadramento legal, se seria possível utilizar esse recurso para essa finalidade. Então, foi encaminhada a dúvida ao jurídico da Prefeitura, perguntando se poderia ser utilizado esse recurso, essa proposta, junto ao FMDU, e num segundo questionamento, caso não fosse possível, seria possível utilizá-lo no FUMCAM ou no FMSE. O jurídico foi bem célere, prontamente, antes da reunião já respondeu, já fez o parecer. Doutor Teles fez a leitura da conclusão do parecer aos conselheiros, mas adianta, que o jurídico entendeu pela possibilidade de utilização dos recursos. “Diante do exposto, entende-se que, alínea A, não há óbice jurídico a utilização de recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, FMDU, para aquisição do software DUAP, desde que, tecnicamente, demonstrado que sua funcionalidade está vinculada a uma ou mais ações estruturais previstas no artigo 3º da portaria 003, SEURBS, SG 2024. Não se exige, para tanto, que a ação financiada corresponda a projeto físico ou obra material, que essa era a dúvida que foi levantada



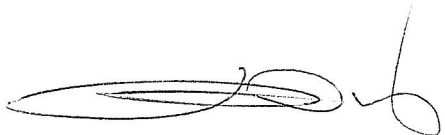
junto ao conselho gestor. E essa portaria é o que regulamenta os pedidos, as propostas de utilização de recursos de fundos vinculados a SEURBS. E o parecer complementa. Alínea B. Também é juridicamente admissível a utilização de recursos do FUMCAM e do FMSE para aquisição do referido software, desde que sua aplicação se coadune, tecnicamente, com os objetivos e finalidades legalmente estabelecidos para cada fundo. Então, autorizou também a possibilidade de utilização, junto ao FUMCAM e o FMSE, que são os fundos ambientais vinculados à SEURBS. Alínea C. A análise sobre a funcionalidade do software e sua correspondência com as ações previstas nas normas reguladoras dos fundos é de natureza técnica, incumbindo a unidade proponente e ao respectivo conselho gestor. Em resumo, o parecer foi favorável à utilização dos recursos, porém, deixou claro que as questões técnicas, a vinculação do software às previsões legais ficam a cargo do conselho gestor. E me parece, pela apresentação que foi feita, que ela se enquadra perfeitamente nas hipóteses previstas na lei. Aí a gente tem as seguintes possibilidades. Como já foi feita a apresentação na reunião anterior desse DUAP e como já foi feita junto ao conselho gestor, a gente poderia deliberar hoje sobre a aprovação ou não do recurso, ou se vocês entenderem que é necessário ainda maiores esclarecimentos ou uma nova apresentação, a gente deixa para fazer uma nova apresentação em uma próxima reunião e delibera na próxima reunião”. Com a palavra Maria Rita da Aconvap, informa que já foi apresentada a proposta e discutida no Conselho Gestor, a única dúvida era realmente se legalmente podia usar. Se o jurídico diz que é legal, acredita que não precisa discutir mais. Doutor Teles agradece Maria Rita e coloca para deliberação, nenhuma manifestação contrária, aprovado por unanimidade a proposta de recurso, utilização de recurso, para o DUAP, valor de 110 mil reais. O segundo tema da pauta é a aprovação dos projetos de lei referentes aos ajustes na contrapartida financeira de planejamento sustentável do Plano Diretor de São José dos Campos e aos Ajustes de parâmetros urbanísticos da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo de São José dos Campos. Com a palavra engenheiro Oswaldo, que cumprimenta a todos, inicia a apresentação, coloca na tela a apresentação aos conselheiros, “A ideia aqui, na verdade, é a gente discorrer sobre pontos que foram acrescentados mesmo da audiência pública, e eu vou esclarecer outro ponto, porque nós já fizemos audiência, existiu um projeto original, já sofreu alguns ajustes, nós apresentamos esses ajustes na última reunião, encaminhamos aos membros os dois



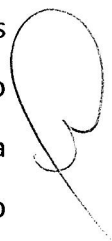
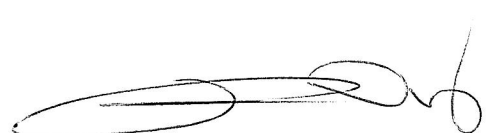
projetos de lei, então, aqui eu vou só repassar alguns pontos, e aí, se os membros, não teve nenhuma manifestação por e-mail do Conselho nesse período de uma sugestão ou de uma recomendação, ou, de repente, de algum problema que tenha visto em relação às minutas, então a ideia aqui é só passar os pontos e obter do Conselho a anuência para o protocolo na Câmara, porque a ideia nossa é protocolar, no máximo, se for possível, dentro do próprio trâmite da Prefeitura, até o final de julho, na Câmara, para que, em agosto, a Câmara faça a audiência pública dela, e a gente consiga no mais tardar, no final de setembro, ter esse projeto aí, que eu acho que é importante para a cidade. Então eu vou só passar alguns pontos, para a gente lembrar só, vamos lá, do plano diretor. Quando nós colhemos todas as sugestões das audiências públicas, a gente fez a leitura delas, mas passou despercebida uma delas. Então o que a gente fez? Nós estamos incluindo ela hoje para a gente deliberar sobre ela, essa é uma específica, por que o que acontece? O eixo Dutra é um zoneamento de centralidade, a gente fala centralidade metropolitana, ele está ao longo da Dutra e ele vai, desde o Center Vale, mais ou menos até o Carrefour, em ambos os lados da Dutra. Só que a gente tem um zoneamento rigoroso em relação à questão vertical. Como, no primeiro momento, nós tínhamos várias centralidades que a gente queria focar, então a gente colocou no caso do eixo Dutra, que a possibilidade do uso residencial dentro de um prédio teria que ser uma proporção em relação ao comercial, ele era um uso misto, e a gente teria então só uma parcela correspondente de 30%, que seria o limite da área construída total, seria o limite do residencial. Passado esses anos todos, a gente já chegou à conclusão que, para o bem da cidade, a gente teria que dar uma equilibrada nisso. Então a gente está propondo aqui que, para você fazer o residencial multifamiliar vertical sobre a forma de uso misto na centralidade metropolitana eixo Dutra, ele passe da proporção de 30% a 70% em relação ao comércio, de 50% a 50%, para que tenha realmente mais viabilidade de acontecer, porque também não tem por que não acontecer, e a gente percebeu que no período não houve nenhum empreendimento nesse sentido, e a intenção da lei não é barrar, a intenção da lei é sempre qualificar. Então a gente entende que não compromete subir de 30% para 50%, não sei se ficou claro. Você tem um edifício, então qual é a regra do jogo? Um edifício misto, ou em qualquer outro local da cidade onde você possa fazer o uso residencial e o comercial junto, no mesmo edifício, não tem nenhuma regra ali. No Eixo



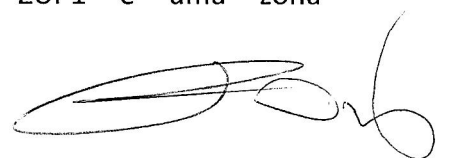
Dutra tem. Existe uma exigência maior de comércio e serviço em relação ao residencial, e a gente está equilibrando. Só isso. A gente está deixando 50-50. Então a gente deu esse ajuste aí somente no Eixo Dutra. Bom, essas em azul já são coisas que foram observadas também nas devolutivas como essa anterior, mas que a gente já havia encaminhado para vocês. A gente acabou tendo esse esquecimento. Outra coisa que a gente fez também no Plano Diretor é que você tinha, nos incentivos do Plano Diretor, você tinha alinhado lá a habitação de interesse social, ela estava definida até zero a três salários-mínimos. Só que, como o governo federal vem mudando a política, a gente está simplesmente substituindo essa questão do salário, de você vincular número de salários, direto ao programa. O programa que ele estabelecer, hoje, o Minha Casa Minha Vida, ele vai até 8 mil e chega até 12, conforme a faixa. Então a gente está entendendo o seguinte, na medida em que o governo federal vai ajustando os seus programas, nós ficamos aqui restringindo a habitação de interesse social de zero a três salários-mínimos, na verdade dificulta até a própria cidade, nesse sentido, de a gente financiar projetos na cidade com dinheiro federal, desses programas federais. Então a ideia foi essa, a gente está simplesmente tirando a vinculação salarial e colocando uma nova definição em relação ao interesse social. E aí a gente fez um ajuste também no caso do loteamento, a mesma coisa, porque deixando sempre, tem que ter uma sincronia, a habitação de interesse social é a unidade e o loteamento de interesse social é aquele que pode ser o lote ou a unidade vinculada ao lote. Então a gente deixou a relação equânime aí, para tratar igual, basicamente seria isso. Isso já tinha ido para os senhores. Aqui de novo, reiterando, aí eu tenho que também, como eu fiz esse ajuste na parte conceitual, dentro do plano diretor, quando você tem lá a tabela dos incentivos da outorga onerosa para alguns setores, você tinha também a questão de você zerar a outorga em relação à habitação de interesse social. Então a gente tem que fazer esse ajuste também na tabela, porque, como as coisas estão distribuídas ao longo da lei, você tem que estar atento toda hora que você tem um artigo que faz referência a outro artigo. Então assim, a partir do momento da definição do primeiro conceito, existe um ajuste nos outros artigos que referendam esse mesmo conceito. Tudo isso já foi para os senhores. Essa outra questão aqui também, a gente está introduzindo a figura da outorga onerosa de alteração de uso do solo, que era aquele instrumento que já é previsto no Estatuto da Cidade, mas não tinha previsão na

nossa legislação municipal. A gente está introduzindo com duas finalidades, uma voltada para a criação daquele condomínio de sítio de recreio na zona rural, mas como é a figura de um condomínio na zona rural, ele não dá registro de incorporação imobiliária, então ele tem que ser transformado em um bolsão urbano. A figura do condomínio de sítio de recreio, ela vai ser regulamentada por uma lei específica, vão ter discussões de audiência pública, mas como o instrumento que vai reger isso, essa alteração do uso rural para o urbano, ele é um instrumento de plano diretor, então eu tenho que prevê-lo para depois regulamentar sobre a forma de uma lei específica. Desculpa, o assunto é meio complicado, mas eu estou tentando esclarecer aqui, mas tudo isso já foi observado anteriormente. A ideia aqui é o seguinte, é que o dinheiro e o recurso dessa outorga onerosa de alteração de uso desse solo rural para o solo urbano, ele vá para a questão da habitação. Então, na lei específica, a gente vai regulamentar, vai discutir essas contrapartidas, porque a gente tem que buscar um equilíbrio financeiro em não estimular demais uma ocupação na zona rural, porque ninguém quer cidade na zona rural, mas ao mesmo tempo também viabilizar uma demanda que a gente percebe, na zona rural, onde tem segunda moradia principalmente, e primeira, em alguns casos, quando é de uma classe alta, inclusive em São Francisco Xavier, a gente vê muito disso. Com relação ao plano diretor, foram esses acréscimos que vocês receberam. Com relação à lei de parcelamento e uso e ocupação do solo, o nosso zoneamento da cidade. A primeira coisa foi também que a zona mista 5, ela é aquela zona de uso misto que trabalha com os menores lotes da cidade, é o lote de 125, que é um lote mais popular. A ideia era tentar dar uma possibilidade de acesso ao lote. A gente sabe que a terra de São José é cara, e mesmo o lote de 125 não é um lote tão acessível assim. Mas, como hoje existe a possibilidade, inclusive, de você fazer o loteamento de interesse social também com a edificação vinculada, ou seja, a residência vinculada, a gente está flexibilizando alguns critérios nas M5. Hoje, nas M5, para você fazer, por exemplo, um loteamento em etapa, às vezes você tem uma área de 800 mil metros quadrados, e eu quero fazer o loteamento dividido em partes, ela aprova um grande loteamento, mas cada etapa vai sendo feita no seu tempo dentro de um cronograma de oito anos, que é o cronograma máximo hoje do governo federal. Só que os critérios, ele trabalhava com uma, a gleba tinha que ter mais de 300 mil metros quadrados na cidade, ela tem que ter, para justificar a

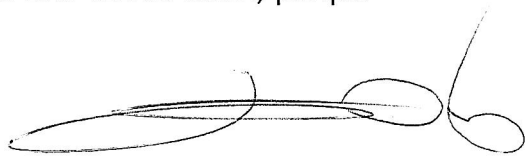
autorização de um loteamento faseado. No caso das M5, que é um loteamento que a gente entende que é voltado mais para uma população de menor poder aquisitivo, a gente está reduzindo especificamente para ela esse teto de 300 mil para 200 mil, para facilitar também que essas áreas consigam entrar nesses programas governamentais também, quando você tem a residência vinculada ao lote dentro dessa condição de interesse social. Então foi um ajuste que a gente está tentando o quê? Dar um pouquinho mais de fôlego e incentivo para essas M5, tem acontecido, a gente tem tido algumas dificuldades, nós reduzimos o tamanho de vias, nós reduzimos o tamanho do lote mínimo da cidade, que antes era 175 metros, mas nesse zoneamento ele é 125, mas a gente ainda tem algumas dificuldades de que ele aconteça com maior intensidade. Então a gente vai trabalhando para tentar realmente fomentá-lo. Isso aí é a questão do eixo Dutra de novo. Como eu faço o ajuste no plano diretor daquela proporção de 50 a 50, dentre o uso residencial e o uso comercial, eu preciso fazê-lo no zoneamento, porque as leis se conversam, tem que ter a sincronicidade. Então a gente está também aí trazendo a questão do 50%, subindo de 30% para o 50%, mantendo o regramento que é hoje, a alteração é na proporção entre comércio e residência. Aqui é a figura do condomínio do sítio de recreio, que nós temos que conceituá-la, para depois podermos, de fato, regulamentá-la em lei específica. Então o que a gente está conceituando nesse momento, mais é o que ele é mesmo, é o condomínio de lotes, é a ideia do condomínio de lotes da lei federal adaptada para um condomínio de sítio de recreio, como assim o fizemos para o residencial do condomínio de lotes sustentável. Então é uma mesma lógica, e na mesma medida que o condomínio de lotes sustentável tem aquela reserva ambiental, a gente está introduzindo já na legislação essa obrigatoriedade para tratar o que é justo, a reserva ambiental também no condomínio de sítio de recreio. Quer dizer, ele vai ter uma gleba na zona rural, que vai virar urbana, vão ter vários sítios, é um regime condominial, mas vai ter uma área comum, que é uma florestinha, como tem no residencial sustentável da zona urbana. Aqui é outro dado que a gente também não apresentou para vocês na minuta inicial, nem na minuta inicial, nem aqui nós encaminhamos o e-mail, mas foi uma coisa que a gente percebeu, e aqui tem uma discussão. Quando a gente trabalha no zoneamento, nós temos três zonas industriais e de serviço. Nós temos a ZUP1, que são as plantas industriais da cidade, então assim, o zoneamento ZUP1 é uma zona



predominantemente industrial. Então é a planta da Revap, é a da GM, da Johnson, da Embraer, são essas plantas. E a ZUP2 é aquela que já envolve as Chácaras Reunidas, o Eldorado, e você tem também, por exemplo, algumas glebas vazias na cidade, que a gente entende que têm uma vocação industrial. Qual é a diferença? A ZUP1 é só indústria, a ZUP2 é indústria, comércio e serviço. O Centro Empresarial Eldorado, tem vários serviços lá dentro. E a gente tem a figura da ZUD, que é aquela zona que tem comércio, serviço e indústria, mas tem uma limitação de indústria incômoda, ou potencialmente incômoda, que não pode acontecer porque as ZUDs são em locais mais contíguos às zonas mistas, então é sempre uma cautela no conflito de uso. O que a gente está falando aqui é uma proposta de que, na ZUP1, a gente não abra para as plantas industriais o comércio e o serviço, mas admita só a logística, porque eu acho que hoje é uma característica forte para a questão importante para o mercado, e a gente tem algumas plantas industriais que já não são totalmente ocupadas e a gente entende também que seria interessante vincular serviços de grande porte de logística, não o comércio e serviço menor como o comércio e serviço menor, como é no Eldorado e Chácaras Reunidas, mas os grandes serviços de logística a gente está associando, é uma proposta nossa, que eu acho que fortalece algumas plantas industriais da cidade. São Francisco, já tinha sido encaminhada a proposta da última reunião para vocês, que a gente está propondo sete metros, inicialmente nós propusemos seis no entorno da Praça Cônego Antônio Manzi, da igreja, a população de São Francisco pediu que, além da praça, incluísse algumas ruas, porque estava havendo uma transformação de comércio, só que daí eles falaram em 7 metros, que também não causa tanta descaracterização, hoje é 9 metros, e está havendo realmente uma descaracterização, principalmente no entorno do Lago São Sebastião, naquela rua principal, e aí começa a tirar toda aquela identidade de São Francisco, a população está um pouco ressentida disso, e a gente então vai ao encontro deles, não só aquilo que a gente tinha previsto, mas aquilo que eles haviam sugerido também. Com relação ao perímetro urbano de São Francisco, quando eu atuo no texto, eu tenho que estar vinculando as decisões na tabela. E aí também a gente se deu conta de uma coisa, fora essa questão do gabarito de 7 metros, hoje eu tenho um corredor 3, que é a chegada da estrada municipal Pedro David, ela tem um trecho que é um corredor 3, para ter coisas maiores, até tem material de construção, essa coisa toda,



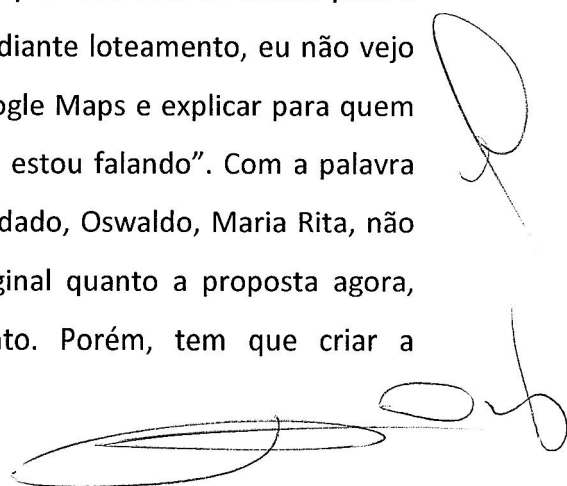
que não cabe dentro do núcleo. Só que a gente esqueceu de colocar na tabela, então a gente simplesmente trouxe algo que já era traduzido e trouxe para a tabela. A concentração de pousadas, de serviços, e hoje, com essa história de você aprova residência, 7 unidades, depois você vira aluguel de espaço de hospedagem, na região de Santa Bárbara, na tal da zona de proteção, que tem maior rigor, essa coisa toda. Então, realmente, aquela região de Santa Bárbara, região do Rio Manso, eles estão com uma preocupação muito grande. Então a gente não está restringindo o uso, a gente só está restringindo um pouco as taxas de ocupação. A gente está tirando um pouco, porque realmente estava fomentando muita edificação em locais de São Francisco, que é realmente a montanha lá em cima, que está havendo uma transformação. Então, eu acho que é uma cautela que nós fizemos, a gente está alterando na APA de São Francisco, que é estadual, a gente está reduzindo a taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento. Ainda é praticável para os usos que a gente já permite, a gente não está mudando. O que está mudando em relação aos usos é a taxa de ocupação, e na questão da zona de conservação de recursos hídricos, na zona de ocupação dirigida da APA, a gente está restringindo mesmo a questão do serviço de entretenimento, restaurantes, bares com música ao vivo. Muitas vezes, nessas regiões de Santa Bárbara, está criando conflito com as residências que tem lá. Então, a gente também está excluindo. Isso é uma demanda da população de lá, e foram bem incisivos com relação a isso. Se tiver alguma dúvida, é porque eu passei aqui bem sucintamente, porque isso já foi discutido na sociedade, a gente já apresentou aqui no conselho, depois nós encaminhamos para vocês. Se tiver alguma dúvida, a gente esclarece ainda hoje, porque a intenção é sair com uma anuência para o protocolo da Câmara. Mas lembrando que a Câmara é outro espaço de discussão, os vereadores vão fazer audiência, e a gente vai ter discussões também”. Com a palavra Maria Rita da Aconvap, que apresenta sua proposta em relação “a isso que discutimos bastante é que, quando você pega uma área grande e que você quer fazer lotes diferentes, e em um deles, por exemplo, não ter o Multifamiliar Vertical, do jeito que está hoje, é melhor, porque você vai pegar a ACC daquele complexo todo e 50% dela pode ser vertical. Então, facilita o empreendimento quando eu posso separar. Aqui eu quero residencial e aqui eu quero comercial. Estou juntando do empreendimento inteiro a ACC. Mas é porque a gente nunca pensou, ela só está escrita assim, porque

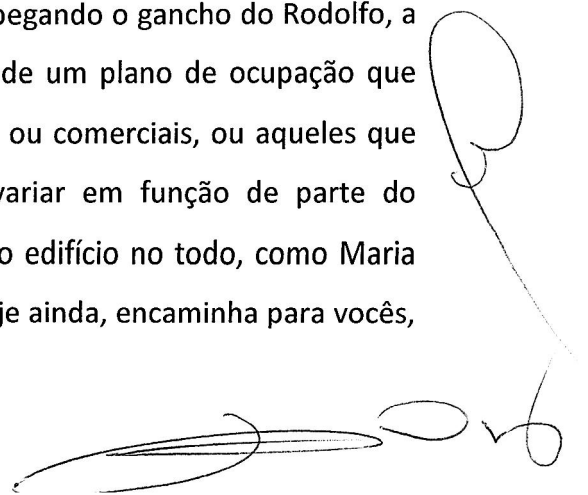
quando fizemos a lei, nós discutimos muito isso, que eu sempre fui contra esse eixo Dutra, a gente nunca pensou que teria uma área maior no eixo Dutra, em que você fosse fazer um loteamento, por exemplo. Então, quando você quer fazer um loteamento é muito melhor, por causa do viário e tudo, você começa a restringir. Eu não vou poder fazer, por exemplo, num loteamento no eixo Dutra, um lote grande com um grande comercial, e depois pegar o percentual disso daí e fazer um residencial separado. Eu vou restringir o uso. E a lei de hoje não restringe”. Oswaldo responde que “acho que é importante essa conversa. A lei hoje, do jeito que ela está, ela não fala, por exemplo, se eu for fazer um loteamento e eu tenho 10 lotes, eu vou ter a proporção em relação), eu vou ter um edifício residencial puro aqui, cobrindo toda aquela proporção, e os demais lotes são comerciais. A proporção está no empreendimento, na lei de hoje, a forma como ela está escrita hoje. A lei de hoje, a centralidade metropolitana e eixo Dutra estão destinados à diversidade de usos comerciais e serviços com baixo ou médio nível de impacto urbanístico e ambiental às atividades geradoras de ruído noturno e atividades industriais, admitindo-se o uso misto com residencial multifamiliar, desde que a área construída computável total do uso residencial multifamiliar fique limitada a percentual máximo de 30% da área total computável do uso não residencial com acesso exclusivo por via local, vedado o acesso por via de maior hierarquia. Então, aqui, na verdade, ele estava falando de 30%. Ele não estava dizendo, da mesma forma como nós não estamos mudando aqui, é que, quando nós fizemos, estava dentro do mesmo empreendimento. Cada empreendimento teria essa proporcionalidade. E, agora, nós estamos mantendo a mesma redação. O que você está trazendo agora é a seguinte questão. No caso de um loteamento, em vez de eu trabalhar com a unidade, eu poderia trabalhar com a proporção nos lotes? Essa seria a ideia”. Com a palavra Maria Rita da Aconvap, que “acho que a ideia é muito melhor, porque eu vou trazer de início já um masterplan, que tudo isso vai estar colocado lá dentro, porque eu vou fazer uma coisa muito melhor. Porque a gente, quando especifica muito, a gente fica limitando o que o empreendedor pode fazer. Eu posso fazer um prédio residencial em um lote e ele ser esse percentual do comercial todo que eu estou fazendo no entorno. Porque, inclusive, eu vou ter poucas ruas locais. Você tem ruas que não são locais”. Oswaldo responde que “não vejo problema nesse sentido. Porque nós estamos falando o




seguinte, por exemplo, se eu tiver uma gleba que gerar 20 lotes, 10 lotes podem ser edifícios residenciais, ou 10 podem ser comerciais. Ou, então, pode haver um misto, fica a critério do empreendedor. É isso que você está falando”. Com a palavra Maria Rita da Aconvap, “Por exemplo, eu posso fazer, porque hoje é muito difícil você conseguir fazer 50% do residencial. Eu posso fazer, por exemplo, um prédio misto. Misto, não. Eu faço, por exemplo, a fachada ativa, embaixo é comércio no residencial, mas não vai dar 50%. Mas aí eu tenho que fazer, completar nos outros lotes, entendeu? Aí eu acho que você consegue. Se não você restringe muito o projeto, você consegue fazer um projeto melhor, que atenda melhor a cidade, que fica muito melhor se eu não restringir”. Oswaldo responde “isso é regra geral. No caso de lote, oriundos de loteamento, no caso de loteamentos aprovados após a legislação, de 2023, você admitiria essa condição. Então a gente pode criar essa redação, a ideia é essa, eu não queria fazer outra reunião, o que eu posso fazer aqui é o seguinte, a gente faz a redação, manda por e-mail, a gente dá um prazo de dois dias, a gente fecha essa história, para eu não ter que fazer outra reunião. Então, assim, qual seria o conceito para todos entenderem. O eixo Dutra, a maior parte dele são lotes voltados para os marginais da Dutra. Só que a gente tem alguns setores que têm glebas que remanesceram, então, glebas para serem ocupadas são através de loteamento, abertura de via e lotes. Então, você fazer essa proporção residencial comercial 50% numa via local de um loteamento não é problema, o problema é você colocar muita residência voltada para uma marginal da Dutra. Então, para a gente pensar assim, Benedito Matarazzo, me preocupa, vocês sabem do que eu estou falando, que a Benedito Matarazzo, de fora a fora, desde o Center Vale até lá, está no Eixo Dutra. Aqui na cidade não é tanto problema, mas na hora que ela chega mais lá para frente, lá principalmente naquele trecho que passa frente ao Vale Sul, oposto ao Vale Sul, ali eu acho complicado você incentivar muita residência, porque você está de frente para a Dutra, num pedaço complicado. Mas para dentro, mediante loteamento, eu não vejo tanto problema. Vou colocar na tela a imagem do Google Maps e explicar para quem não tem tanta familiaridade para entender do que eu estou falando”. Com a palavra Engenheiro Rodolfo da SEURBS. “Só precisa tomar cuidado, Oswaldo, Maria Rita, não entendi a lógica, porque o texto da lei, tanto a original quanto a proposta agora, realmente não se pensou na figura do loteamento. Porém, tem que criar a



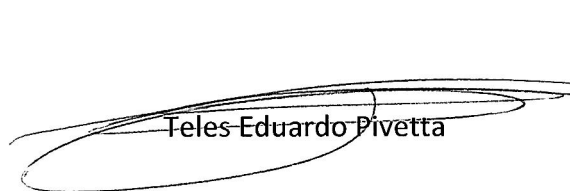
previsibilidade para quem vai empreender, e também a garantia para quem vai analisar o projeto, de como calcular essa proporção. Vão ser 50% dos lotes? Vai ser 50% da área construída? Porque não tem como adivinhar qual percentual de ACC vamos ter no loteamento inteiro. Então tem que tomar cuidado na hora da construção do texto, para não gerar dúvida para quem vai empreender, obviamente, e também não gerar dificuldade na análise do processo. Se criamos lá dez lotes, cinco vão poder ser comerciais e cinco residenciais, aí a figura da ACC não vai poder ser aplicada. Então tem que construir um texto de forma que abarque a possibilidade de um empreendimento ter lá os 50% e os lotes também". Maria Rita da Aconvap sugere que fique de alguma forma no texto que o empreendedor tem que apresentar um masterplan de tudo. Oswaldo responde que "A gente vincula a regra no masterplan, a gente pode colocar. Bom, só para tentar ilustrar um pouco essa conversa aqui, a gente tem aqui a rodovia Presidente Dutra, o Center Vale está aqui. Então, aqui, do Center Vale até a região aqui, passando aqui, acho que chegando até quase aqui, passou o Carrefour, quase até chegando o Jardim das Indústrias, até a Johnson, o Posto da Gruta está também. Até a Johnson, toda essa face da marginal ali, que é a Benedito Matarazzo em seu maior trecho, ela hoje é o eixo Dutra. E a gente até admitiu o residencial, mas limitado em número de unidades, porque a gente entendia que não teria que, de frente ali para a Dutra, fomentar muito a residência, deixar mais o serviço, admitindo a residência para dar uma viabilidade econômica para os empreendimentos. Mas a gente sabe que não aconteceu. Então, por isso, a gente está alterando de 30 para 50, em todo esse trecho. Só que, em alguns trechos, você tem glebas, a gleba ainda não foi loteada e se aprofunda. Então, onde a gleba se aprofunda, é disso que nós estamos falando. Então, se eu criar novos lotes aqui, que não estão de frente para a Dutra, não teria por que ter essa restrição de você distribuir nos lotes. Se o empreendedor quiser, ele faz a proporção no edifício, se ele quiser, ele tem a liberdade, dentro dessa proporção. Só que daí, pegando o gancho do Rodolfo, a gente está falando, diante desse loteamento, carece de um plano de ocupação que diga já quais os lotes vão ser tipicamente residenciais ou comerciais, ou aqueles que vão ser mistos, ou aqueles que, de repente, vão variar em função de parte do comercial é a faixa aditiva, o restante vai para o outro edifício no todo, como Maria Rita mencionou. Eu vou fazer a redação, a gente faz hoje ainda, encaminha para vocês,



e aí vamos ver se até segunda-feira, terça-feira, mais tardar, a gente tem um retorno de todos para que a gente possa, porque eu não queria realmente dilatar mais o prazo de protocolo na Câmara. Gostaria de agilizar isso, porque a Câmara está no recesso, aí ainda vai fazer audiência pública, então, assim, a coisa vai postergando muito e a gente sabe que tem coisas que são mais urgentes para resolver. Podemos fazer assim?”. Maria Rita da Aconvap, “eu acho que, se colocar que é possível isso vinculado a um masterplan, o empreendedor tem que apresentar na aprovação do primeiro. Se ele colocou que em um daqueles lotes vai ter 5 mil metros de área construída comercial, ele pode até mudar o projeto que ele pôs lá, mas ele vai ficar vinculado à quantidade de área. Não ao projeto em si, porque é um loteamento, ele vai vender depois para outro, mas aquele lote só pode fazer tantos metros quadrados. No masterplan, ele tem que vincular, entendeu? Se colocar isso, que isso é possível, vinculado a um masterplan que defina a área construída de todos os lotes. Aí eu acho que fica mais fácil para eles”. Com a palavra Angela Paiva da Aelo, que “concordo com o que a Maria Rita falou, e vinculado ao masterplan. E o que sobrar, vincula ao comercial, porque você não vai conseguir, às vezes, 50% - 50%. Você pode fazer 100%, entendeu? Só para deixar claro isso, por causa do Rodolfo, por causa das restrições que o próprio Rodolfo colocou, para ficar mais tranquilo para o técnico, deixar claro isso para depois. E eu acho que dois dias é suficiente, porque eu acho que a gente já debateu bastante esse assunto”. Oswaldo dando continuidade pergunta se existe alguma dúvida em relação aos demais itens para colocar para deliberação. Nenhuma manifestação, “Podemos entendê-los, quem está online também, que satisfazem, até porque a Câmara é um processo de discussão, vai ter uma audiência pública na Câmara, quer dizer, nós não estamos aprovando o projeto nesse momento, nós estamos aprovando uma minuta sendo encaminhada para uma discussão legislativa. Agora, com relação a esse tema específico, então, a gente faz esse ajuste, todos concordam, eu gostaria de ouvir os demais. Se todos concordam com esse ajuste, a gente encaminha para vocês, com esse combinado de em 48 horas, devolver o e-mail, para que a gente possa já entender que está anuído o protocolo para a Câmara. Podemos fazer desse jeito? Todos concordam? Então, ok. Alguma dúvida a mais em relação aos projetos? Alguém quer fazer algum comentário? Não? Então, em relação à questão da proposta do Plano Diretor de Zoneamento, o Conselho eu entendo que deliberou favoravelmente ao




protocolo a Câmara, com esse ajuste a ser anuído por e-mail, sem a necessidade de uma reunião extraordinária para isso. Agradeço”. Com a palavra doutor Teles que pergunta se alguém gostaria de se manifestar? Nenhuma manifestação e considerando que já se esgotou a pauta de reunião, nada mais a tratar agradece a presença de todos e encerra a reunião e eu Marisa do Prado Sá Durante lavrei a presente ata.

 Teles Eduardo Pivetta

 Oswaldo Vieira de Paula Junior


Marisa do Prado Sá Durante
Secretária Executiva

