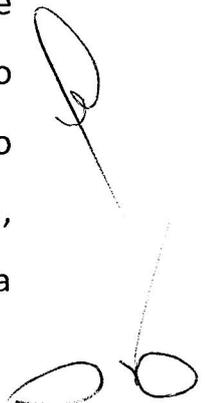


ATA DA REUNIÃO-CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO-CMDU

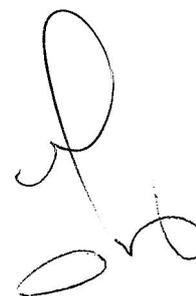
Data: 23 de Abril de 2025-Horário: 09:30hs

Local: Auditório do 7º andar do Paço Municipal

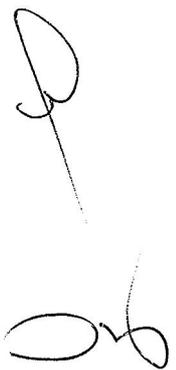
Aos vinte e três dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e cinco, doutor Teles, diretor da SEURBS, inicia a plenária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, justificando a ausência do Presidente Manara que não pôde comparecer. O primeiro item da pauta é a aprovação da ata da plenária do dia 13 de março, encaminhada pela Secretaria Executiva no dia 7 de abril via e-mail. Com quórum para deliberar com 13 representantes, pergunta se todos receberam a ata e se pode aprovar do modo como foi encaminhada? Nenhuma manifestação contrária, ata aprovada da plenária do dia 13 de março. Passa a palavra para Andrea fazer uma apresentação já encaminhada ao Conselho Gestor do CMDU, aprovada na semana passada para deliberação e eventual aprovação. Andrea cumprimenta a todos, se apresenta como chefe na Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade no Departamento de Gestão Ambiental e Divisão de Educação Ambiental. Que, vai apresentar ao conselho uma proposta que foi encaminhada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, com vistas ao restauro do Jardim Burle Marx do Parque da Cidade, que foi feito pelo paisagista renomado no mundo todo, junto com o Rino Levy, um trabalho integrando de paisagismo e arquitetura, que constitui hoje um excelente patrimônio. Burle Marx é o maior paisagista brasileiro, ele tem mais de 2 mil projetos espalhados pelo mundo todo, um dos primeiros a destacar a flora brasileira, a flora nativa, trazidas pelas pessoas que vinham dos seus países e enriqueceram a flora



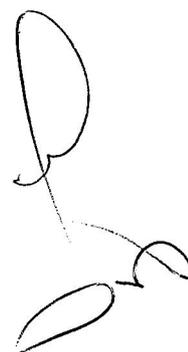
brasileira, mas deixaram de lado aquelas plantas que têm potencial incrível de paisagismo, e foi ele que mostrou isso para os brasileiros. A residência surgiu como um projeto que integrou um projeto arquitetônico a um projeto paisagístico. Então, é uma obra única, em que o Rino Levy assina o projeto da casa. É um projeto que tem pessoas do mundo que vêm visitar, conhecer, e o Burle Marx teve total liberdade de criar. Então, eles construíram uma obra-prima, um belíssimo jardim, uma história para contar, e o município quer restaurar. Quando se fala em patrimônio, os conceitos que estão envolvidos é pensar em patrimônio cultural, que são os bens de domínio de uma comunidade e tudo que tem relação com a sua história. E, esse local tem muita íntima relação com a história de São José dos Campos. Como bem cultural, naturais, materiais e até os bens imateriais. Na tela Andrea mostra a foto que de um jardim pleno, íntegro, uma residência atrás, ao fundo, restaurada, um belíssimo patrimônio. Aqui é uma foto do paisagismo também exuberante. E, para chamar a atenção, para a delicadeza desse jardim, existem documentos oficiais que orientam a restauração, porque isso é uma obra. É como se fosse um quadro que, se a gente precisar recuperar um quadro de um grande pintor, a gente não vai entregar isso para qualquer pessoa. Então, existem normas, existe a Carta de Florença, existe a Carta dos Jardins Históricos Brasileiros, que são documentos orientadores. E, para fazer a restauração do paisagismo, recuperar a obra do Burle Marx, dada a importância desse jardim, uma lei municipal que protege esse paisagismo, tem o reconhecimento estadual, que é o Condepheet. Existe uma resolução que determina que essa área é uma área protegida, mais recente, em 2021, o IPHAN reconheceu como patrimônio uma área ainda maior. Esse jardim foi objeto também de um estudo que foi feito do Haru, que é um paisagista que era parceiro do



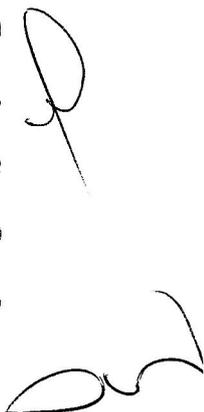
Burle Marx. Ele começou a trabalhar com o Burle Marx muito jovem, e acabou se associando a ele. E, ao longo da vida, eles trabalharam em muitos projetos, tiveram um escritório de paisagismo e arquitetura juntos. Em 2008, a Petrobras custeou um projeto de restauro para o jardim, mas esse projeto ficou somente em pranchas. O que foi entregue pelo Haru foram exatamente três pranchas, mas sem detalhamento de quantidade de intervenções no sistema hidráulico do jardim. E, um primeiro ponto de partida, foi uma revisão, uma releitura que o Haru fez do projeto do Burle Marx. E, nesta planta que ele entregou, tem uma relação ao lado direito, em letrinhas muito miúdas, mas estão as plantas que ele recomendou que fossem usadas. Muitas eram do paisagismo original e outras já eram umas adaptações, pequenas mudanças de plantas, de espécies. Andrea coloca na tela duas fotos, o Jardim Pleno, da década de 90, e um trabalho que foi feito para tentar restaurar o espelho d'água, que fica de frente da casa onde já não tem mais plantas. É uma área de aproximadamente 50 mil metros quadrados, a situação atual do jardim vai ter que restaurar, refazer toda a parte hidráulica, o escoamento de água superficial, modernizar a parte de irrigação. É um trabalho intenso pela frente, mas que vai ser possível realizar com muito sucesso. E, diante do que foi exposto, é preciso contratar um serviço especializado para a elaboração desse projeto de restauro original do Burle Marx. Que foi feito um levantamento e estima-se da ordem de 250 mil para fazer a contratação de algum especialista que dê conta de restaurar esta obra. Teles agradece Andrea,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a series of loops and a horizontal stroke at the bottom.

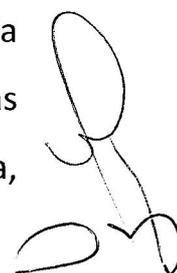
histórico, cultural ou paisagístico. A proposta está dentro da legalidade das possibilidades de utilização do recurso. Pergunta se alguém gostaria de tirar alguma dúvida com relação à apresentação da Andrea, fazer algum comentário sobre a proposta. Com a palavra a conselheira Maria Rita da Aconvap, que “sempre acha muito caro 250 mil para um projeto. Não é para o restauro, é só para o projeto. Então, para a gente que trabalha na área, é muito caro. Não entendo muito da área, mas tenho certeza que vocês vão procurar diminuir esse valor. Então, não tem como não aprovar. Só queria colocar uma coisa, Oswaldo, até para você que trabalha mais com todos os projetos. Nós gostaríamos que todos os projetos que fossem custeados com dinheiro de outorgada, colocassem uma placa lá. E, quando o prefeito fosse falar, porque estou vendo ele nos 100 anos, quase toda vez eu quero levantar a minha mão e dizer que tem que falar que a Praça Verão foi com dinheiro de outorga, a outra praça tem dinheiro de outorga, no mercado municipal, porque é um dinheiro que o empresário paga, não por vontade própria, mas ele paga e precisa dizer que essas obras estão sendo todas feitas com dinheiro de outorga”. Com a palavra o diretor Oswaldo, que cumprimenta a todos, responde a Maria Rita, que tem orientado nesse sentido da divulgação da fonte de recurso. Que, participou da inauguração da Praça Verão e da San Rafael, e as placas foram colocadas e tem o registro da origem do recurso. Não sabe se foi colocada na Vila Adriana. Com a palavra a conselheira Marisa do Cemaden, que cumprimenta a todos, tem uma dúvida em relação ao projeto feito em 2008 pelo Haru. Se o que sobrou do projeto foram apenas essas planilhas que a Andrea mostrou ou foi feito algo além e se perdeu? Andrea responde que esse foi o projeto entregue. Existia, naquele momento, uma intenção de seguir com o escritório para executar

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a series of loops and a final flourish.

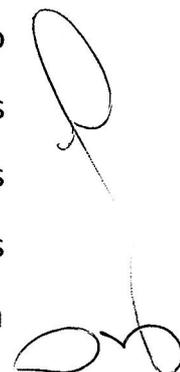
o projeto. Então, foi feito o estudo, apresentadas aquelas três pranchas, e não houve a continuidade, naquele momento, da execução do que o Haru estava propondo. Por não estar acompanhando naquele momento, mas acredita que a intenção era seguir com o projeto do Haru, mas também com o escritório do Haru. Que, desse trabalho que foi feito em 2008 são exatamente essas três pranchas. Com a palavra Isabela, da Seurbs, que para complementar o que a Andrea falou do valor da contratação do projeto e da complexidade. Que, um paisagista comum não daria conta dessa obra. Essa obra vai ter que ser contratada com especialista de notório saber, é uma dispensa de licitação, terá que procurar contratação de profissionais especializados e que esse projeto do Haru é um ponto de partida. E agora, com a complexidade dessa obra e também a complexidade das leis de licitação, a documentação tem que ser produzida, precisa ter planilhas muito bem detalhadas para ter uma estimativa do custo da execução desse projeto. É necessário projetos de engenharia muito bem feitos, um orçamento preciso para não incorrer em ter aditivos, já que não há noção de quanto seria o custo desse jardim. Então, para poder correr atrás de patrocínio, por exemplo, de uma Petrobras ou de alguém que queira restaurar esse jardim, precisa ter uma noção exata do custo. Então, para isso, é preciso ter projetos muito especializados e detalhados desse custo do projeto. Teles informa que, esse projeto tem que também passar pela aprovação dos órgãos de proteção ao patrimônio. Então, isso torna mais complexo e eleva também um pouco o valor do projeto. A ideia, realmente é reduzir esse valor, solicita essa autorização do conselho, mas na licitação ou dispensa de licitação, procuram diminuir esse valor. Teles coloca para deliberar o recurso de 250 mil, pede aos que concordem com a aprovação do



recurso para contratação de profissional para o desenvolvimento desse projeto de restauro, fiquem como estão, quem discorda se manifestar no chat online. Nenhuma manifestação contrária, aprovado por unanimidade. Segue com a pauta, informando que a conselheira Fabiana Lourenço, que era representante do Residencial das Figueiras, solicitou a sua retirada do conselho e do conselho gestor do FMDU. E será substituída pela conselheira Ângela Paiva. Pergunta para a plenária se aprovam ela como nova conselheira do FMDU?. Nenhuma manifestação contrária, aprovada para fazer parte do conselho gestor. Justifica a ausência da Taciana Boueri da AmeSatélite, Passa a palavra para Isabela, que vai apresentar os frutos da outorga onerosa. A primeira inauguração foi da Vila Adriana, uma obra da Secretaria de Gestão Habitacional e Obras. Ela foi entregue no dia 29 de março, localizada na Zona Sudeste. A Praça San Rafael no Jardim San Rafael, foi a primeira obra feita como parcela de incentivo do fator de sustentabilidade. Uma obra feita pelo empreendedor particular, uma intervenção em área pública. Na execução da obra, detectaram lacunas que tinha na regulamentação de lei, por exemplo, não tinha um prazo determinado de entrega, então o empreendedor se comprometia a fazer a obra, mas ele não tinha um prazo para entrega, e também a questão da orçamentação, que ficava um pouco aberta. Então, a partir dessa obra, foi aprimorada a lei e houve a revisão do fator de sustentabilidade, foi feito o decreto e agora com uma legislação mais robusta. Oswaldo informa que essa área criou uma conexão com o supermercado para as pessoas, que as pessoas passavam em um barranco para subir. Houve um afeiçoamento do terreno todo. Ela criou uma situação de acesso, para a Tancredo Neves, que as pessoas podem ir, que antes não tinha, era uma situação bem ruim de caminhada,



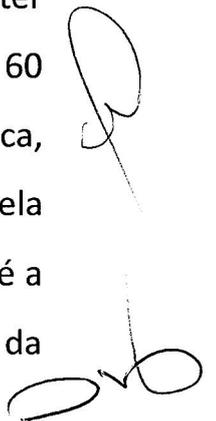
fora a questão do lazer local. É uma área que ainda permite a incorporação de novos equipamentos, mas que destaca só essa integração que o bairro teve com a Tancredo Neves, de fato. Isabela complementa que, essa obra contemplou passeio, iluminação, tem um parquinho infantil e área de esporte, mas também um pomar de nativas e arborização, que ainda não aparece, era uma área que tinha muitos pedidos para urbanização. O empreendedor ficou satisfeito, de poder trazer um retorno para a comunidade. A Praça Verão contou com a colaboração de alguns conselheiros do CMDU, que opinaram, participaram, sugeriram melhorias no projeto. Foi a primeira obra que a prefeitura fez com a nova lei de licitação, onde a equipe de engenharia da SEURBS, preparou todos os documentos licitatórios, o pessoal da gestão de contratos, que auxiliou, o pessoal da fiscalização da Secretaria de Obras, que conduziu de uma forma muito firme essa obra. Então com isso a obra foi entregue antes do prazo previsto, não teve aditivos orçamentários, e ocorreu dentro do orçamento previsto, onde tiveram muito cuidado com o uso dos recursos do fundo. Teles agradece Isabela e passa a palavra para a conselheira Ângela da Aelo, que referente a San Rafael, diz ter ficado excelente, o viário ficou mais bonito. Antes o trajeto era por meio do bairro Cerejeiras para subir, e agora ficou um viário mais limpo, tanto para subir quanto para descer, e a cidade ficou mais bonita. Com a palavra Oswaldo, que para formalizar o encerramento da Sétima Conferência Municipal de São José dos Campos, realizado todo o processo, com delegados eleitos por segmentos, onde boa parte das pessoas que estão na plenária participou do evento, foram definidas as propostas, dos eixos temáticos, e essas informações já estão todas inseridas no site do Ministério da Cidade, chamado Plataforma Reduz, e a

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a vertical line and a flourish at the bottom.

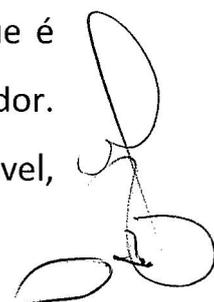
documentação toda referente à conferência, está no site da prefeitura. Foi finalizado o processo da Sétima Conferência Municipal de São José dos Campos. Oswaldo pede desculpas, ainda não está afeito com o assunto e trouxe a Daniela para ajudar. Inicia informando que tem uma orientação dentro da secretaria e a ideia é que acompanhe mais de perto a dinâmica da cidade e não aguarde muito tempo para ajustes necessários da lei, não ajustes significativos, mas são coisas, principalmente, que o alvará de construção, ou a equipe do alvará de Construção, sinaliza muito, e mesmo a equipe da Sala do Empreendedor, coisas que não mexe com a estrutura, com o conceito do que é a legislação urbanística de São José dos Campos, apregoadada pelo plano diretor e pelos diplomas legais subsequentes, mas que são importantes, até que se faça a nova discussão geral. Para não ter uma cidade congelada em dez anos, acaba sendo, de repente, muito prejuízo para a cidade. A ideia é que, não está propondo, nesse momento, o ajuste de mapa, porque o mapa vai para outro caminho que desperta outros interesses que são legítimos. Primeiro, vai falar do plano diretor, ajustes da contrapartida financeira do planejamento sustentável do plano diretor, ou seja, a outorga. Como foram ampliadas as estratégias do fator de sustentabilidade, hoje elas já estão associadas ao Código de Edificações, ela tem um decreto próprio, é necessário adequar a legislação mãe, que é o plano diretor. Estão sendo incorporadas todas as 91 estratégias sustentáveis do Código de Edificações, ao plano diretor. E, na discussão que se pretende fazer, isso é uma coisa que já está sendo praticada, mas ela precisa sedimentar essa legalidade. E, para os processos de alvará de construção já abertos, sem o despacho decisório, se o interessado quiser manter a proposta original, quiser, de repente, buscar dentro das novas propostas, a partir da edição dessa nova



legislação, fica a critério dele a escolha. Que, é algo que traz mais oferta e dá ampla legalidade. Não que não esteja sendo aplicado através do Código de Edificações, mas é importante dar esse rito formal. Quanto a questão do desconto atrelado à fórmula para aqueles processos, principalmente para os imóveis que tinham sido adquiridos ou estavam em negociação antes da questão do plano diretor. O desconto que estava em uma legislação dentro do Código de Edificações, que foi feita nos 18 meses, entendeu que é importante dar continuidade e a propondo manter esse desconto atrelado à fórmula, incorporado na 665, que foi a lei que alterou a legislação, até a edição do novo plano diretor, para não ter que ficar pautando. Leva esse desconto até o novo plano diretor que já estava sendo praticado. A ideia é simplesmente a prorrogação do desconto que hoje já tem até o novo plano diretor. Como a planta genérica vai ser aprovada no final do ano de 2025 e passa a valer a partir de 2026, essa nova planta genérica não é mais vinculada à fórmula. O VT passa a ser simplesmente corrigido pelo INPC. O PGV de 2022 influiu, então, agora, não vai mais fazer com que a PGV de 2026 influa no valor do terreno. Será simplesmente à correção do que é hoje, antes da planta genérica de 2026, do INPC. Daniela complementa, que para não entrar no mérito de alteração de fórmula de novo, a proposta começa a ter como referência a planta genérica de 2025. O valor que está em 2025, o valor que tem hoje e a partir de 2026, ele passa a ser corrigido somente pelo INPC e não vai ter aquela revisão da PGV, que no passado ocasionou aquele mal-estar de 60 e poucos por cento, de um ano. E, para melhorar a segurança jurídica, para não ter aquela surpresa e ele influir naquele desconto dado, congela 2025. Ele passa a ser referência e só vai ser corrigido em 2026, 2027, até a edição do novo plano diretor, pelo INPC, que já é a correção normal da



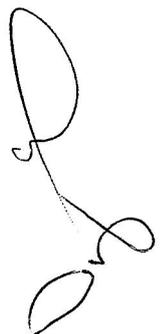
planta genérica. Quanto ao ICJ, o pessoal da análise está tendo dificuldade com ele, porque ele é um condomínio que, na lei, obriga ter cada unidade que vai ser destinada a um uso frente para a via pública. E, na verdade, tem os condomínios industriais pequenos, que está limitado a um terreno de 20 mil metros quadrados, muitas vezes com um viário mais singular e de acesso único, e os blocos se dividem lá dentro. Então, o próprio conceito dele não está muito legal. Então, tem a figura do ICD, que é um condomínio industrial mais pungente, com uma área maior, e tem a figura do uso misto. E, fazendo uma correção, uma adaptação, que o ICJ passa a ser um condomínio intermediário que ele abarque tantas situações que fazem, cada unidade, cada bloco, faça frente para a via pública, como se ele tiver um acesso e se dividir lá dentro, ele pode também. E a equipe está trabalhando com alguma flexibilização de parâmetro para facilitar o processo de análise de projetos a pedido do Rodolfo. Lembra que o ICJ pega uma parte da centralidade metropolitana em eixo Dutra, ZUP e ZUPs e não adentra nas zonas mistas. Oswaldo continua informando que estão melhorando os parâmetros e deixando mais fácil para a população. Outro artigo proposto é o esclarecimento no texto das atividades admitidas em uso misto com posto de combustível. Então, só estaria admitindo o CS, CS1 e a indústria nível A, excluindo as atividades de ensino e saúde e a revenda de GLP vai ficar observada a classificação conforme limite e quantidade de admitidos no zonamento. Porque, muitas vezes, entram com venda dentro do posto, está no zonamento que o GLP tem, uma limitação, mas ele diz que está no posto e quer colocar mais do que pode. E, às vezes, tem postos em meio a prédios, em meio a situações que é preciso tomar certo cuidado, é uma questão da sala do empreendedor. Hoje, o termo utilizado está simplesmente na área construída computável,



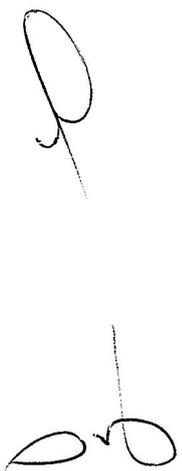
e está passando para área construída computável industrial. Daniela esclarece que, quando foi feito o artigo 192, na questão do uso misto industrial, era proteger as zonas mistas, porque as zonas mistas, em tese, a maioria delas vai até um I1B. Que, automaticamente limitada pela tabela de classificação industrial aos mil metros quadrados industriais. Se essa indústria venha a ter junto um comércio, estava impedindo, porque entrava a área total do empreendimento. Então, dessa vez, só está sendo limitado aquilo que a tabela já limita, feita a correção. Mas continua sendo protegida as zonas mistas. Oswaldo continua, com os ajustes dos parâmetros de uso misto para conformação com o que já é aplicado comumente. Para o uso misto do residencial, deverá prever as exigências mais restritivas entre as exigências de parâmetros, e não os parâmetros de uso de maior nível de impacto. Daniela explica que, quando está fazendo um uso misto, prevalecem os parâmetros que são mais restritivos, para proteger, de fato, o entorno. Então, é só fazer uma correção ao que é justo. Coloca um regramento para um uso, quando junta os dois, tem que adotar o regramento de maior exigência. Senão, as pessoas começam a juntar usos para burlar o sistema. Uma correção do que já é justo no zoneamento, tanto o 192 como o 194 são questões de justiça aos que já são aplicados de forma isolada. Oswaldo continua com informações sobre o plano de gestão distrital de São Francisco Xavier, que já era uma demanda do plano diretor de 2018. E, dentro dessa discussão, o zoneamento, tem o perímetro urbano, quando entrai pela 15 de novembro, 3 de maio, tem o Largo de São Sebastião e depois a Praça Cônego Manzi, que tem a outra igreja. Esse perímetro é considerado como zona especial de São Francisco Xavier. O núcleo urbano todo em São Francisco Xavier tem altura de gabarito de 9 metros. A ideia é não perder



as perspectivas de onde estiver em relação à serra, ao entorno, porque lá não é para verticalizar mesmo, é um outro tipo de situação. Só que aqueles imóveis que estão no entorno dessas duas situações, tanto da Praça Cônego Manzi quanto do Largo São Sebastião, estão sofrendo reformas para fazer bares, comércio, e o 9 metros acaba dando um impacto muito grande e está mudando totalmente. O que é aquela coisa tradicional da vilinha e a população está ficando ressentida. Então a proposta é um ajuste no gabarito de altura máxima desse entorno da praça e do largo de 6 metros, para evitar, porque os 9 metros realmente estão mudando muito a volumetria do que é aquele entorno desses equipamentos. O distrito é muito turístico, então vai perdendo aquela identidade nas reformas, nas adaptações, porque não pode impedir do proprietário querer fazer. Porque destoa, cria um impacto, a igreja vai sendo consumida, aquela coisa do larguinho, da cidadezinha. Daniela continua, com uma correção e uma revisão de lei, com o termo que deverá na exigência de macroestrutura, os técnicos da SEMOB, ficam receosos de fazer uma eventual dispensa da macroestrutura. Então, para ficar um pouco mais confortável os trâmites e dar certa possibilidade discricionária de dispensa respaldada em lei, foi alterado o termo de deverá para poderá, para que eles possam fazer as eventuais dispensas com mais segurança jurídica. Oswaldo cita como exemplo, a Rua Paraibuna, extremamente consolidada, tem uma categoria de via que, em tese, devia ser alargada. Mas, no passado, ficavam temerosos de dispensar o alargamento. Não vai acontecer e não tem como acontecer e tem outras vias nessa condição. Daniela complementa que, às vezes, tem uma macro nessa lei que é mais larga do que uma macro para a qual um loteamento foi projetado em uma legislação anterior. E eles, às vezes,



querem, por conta do dever, exigir a macro atual. Não conforma com a situação que está in loco. Então, para dar um pouco mais de conforto. E, o uso desconforme, reedificação desconforme, está sendo feito uma melhoria na redação. O 264, que é o uso desconforme, ou seja, aquele uso que não é permitido no zoneamento. Está sendo colocado qual é o marco temporal para aceitar esse uso desconforme com as comprovações de hábitos, de alvará de construção, de licenciamento que ele tem ali no local. Que, antes dessa atual lei, não era para sair uso desconforme nenhum. Então, está sendo colocando o marco temporal que ele não constava, mas que, era óbvio. Então, essa é a alteração 264. A 265 é a edificação desconforme, ou seja, ela pode estar naquele zoneamento, só que ela não atende os atuais parâmetros de recuo, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento. Então, no uso desconforme, admitia a mudança de uso, ou de categoria de uso, a mudança de atividade dentro da mesma categoria de uso. Exemplo, uma academia mudar para oficina, é permitido no uso desconforme, se for uma CS1A. Na edificação desconforme, não tinha essa possibilidade. A edificação desconforme, que é menos prejudicial para aquele zoneamento, ela atende, não tinha a prerrogativa de mudança de atividade dentro daquele mesmo uso que é admitido. Então, está sendo ampliada essa possibilidade, porque é justo. Se uma pode, a outra que causa menos impacto tem que poder também. Mas sempre dentro da mesma categoria de uso. Então, está sendo flexibilizado ou esclarecendo alguns pontos em relação à edificação e uso desconforme. Oswaldo comenta sobre as faixas de alta tensão do município onde têm a possibilidade de dispensa ou recuo, ou redução da exigência dos 15 metros no edificante, no capítulo do parcelamento do solo. Mas ela não tem no capítulo que trata já da aprovação, do



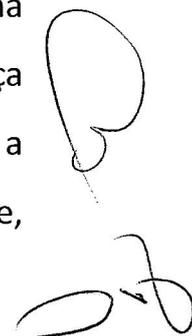
licenciamento de atividades. Então, somente transportando a mesma condição de dispensa para a parte da aprovação de projetos. Isso se aplica somente aos novos loteamentos, não se aplica a uma situação consolidada, colocando essa possibilidade. Outra questão é do centro tradicional, diferente das M5, ele é uma formação muitas vezes espontânea lá atrás. Então, o tamanho dos lotes, a configuração dos lotes, muitas vezes, ela dificulta também o licenciamento de atividades, porque tem terrenos muito irregulares no centro, não é possível atender. Então, a questão de isenção de recuo, está tendo problema em área e testada mínima de terreno. Então, para o residencial, para o CS, além do residencial do CS, do indústria 1A, para o CS1A, que é uma atividade que não causa impacto, que não estão os bares, porque o CS1B seriam os bares com música ao vivo até 22 horas, ou o bar que não tem música ao vivo depois das 22 horas. Mas, como o centro tem prédios residenciais, ele tem uma situação, tem que tomar mais cuidado. Então, a ideia é ampliar para o CS1A, que são atividades que convivem bem com a residência, e, quando não tiver a área testada mínima de terreno para aquela atividade, possa flexibilizar no centro da cidade. Então, a ideia, é dar mais dinamismo para o centro. O ajuste de prazo são para os processos protocolados até um ano após o início da 623. Daniela informa que esse artigo é o que trata da possibilidade do uso do coeficiente da 428. Então, está sendo prorrogado esse prazo, para atendimento de exigências, para os processos que já estão protocolados e foram protocolados um ano após a entrada em vigor da 623. Porque teve uma alteração no código, mas ela foi morosa, se perdeu um tempo. Então, está sendo reconhecida essa morosidade, dando um prazo em função disso. Oswaldo, conclui que do prazo de 18 meses, acha que comprometeu quase uns 10 meses na



discussão, entre a prefeitura encaminhar ao legislativo, aprovar toda essa discussão interna, um prazo totalmente comprometido. A ideia é fazer uma prorrogação do prazo até 31 de dezembro de 2026. Em 2027 entra em uma discussão já de plano diretor, porque o prazo é de 2028. E, se imaginar que essa legislação de ajustes seja aprovada em setembro, mais de um ano para trabalhar com esses projetos. Mas, submete a discussão, principalmente, para ouvir os conselheiros, para poder caminhar dessa forma. A ideia era não transpor 26 para 27, por causa de uma discussão de plano diretor. Entre abril a junho o município a secretaria vai dar entrada em três projetos de lei, para discussão na cidade. Que iniciou com o CMDU e amanhã se reunirá com conselheiros do COMAM e CMDR. Dia 5 de maio, serão convocadas as audiências públicas, após o feriado do dia primeiro, convoca com o Edital e lança. Serão 15 dias entre o Edital e a primeira audiência. Ainda não fecharam os locais, porque precisa ver disponibilidade em casa do idoso, escola. E, no período dessas audiências públicas, que acontecerão em todas as regiões da cidade, inclusive em São Francisco Xavier, porque, por mais simples que seja, a única coisa que afeta São Francisco é o gabarito, devido a estar entrando o SIR e trata da zona rural. Que acontecerá entre 21 de maio e 7 de junho. E, após, terá as devolutivas até dia 12 de junho, dentro de uma programação inicial comum em CMDR, e a finaliza com o CMDU. O CMDU é o conselho final, de 18 de junho, para que seja possível protocolar, no legislativo, perto de 19, 20 de junho. O legislativo vai ter o protocolo, entra em recesso, mas só das plenárias, ele não entra em recesso interno, da burocracia, dos prazos. São três projetos de lei. E, tanto do plano diretor como no zoneamento, a ideia é dar certo dinamismo, que está engessando, sem nenhum tipo de prejuízo à cidade. O fechamento de um loteamento em ZM1, desde que



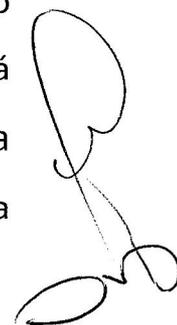
atendido, uma série de coisas, a questão da manutenção do desconto, ainda com a questão de desassociar o PGV. Oswaldo acredita que não seja uma discussão difícil a do plano diretor e o zoneamento. A do condomínio Sítio de Recreio é uma inovação, onde vai ter essa discussão na cidade, para entender, já que é um exercício novo o condomínio de Sítio de Recreio. A figura do condomínio de lotes que trouxe para a lei criou o condomínio de lotes residencial normal ou industrial, criou-se a figura do sustentável e está inovando com outra figura, uma situação um pouco diferente. Oswaldo abre a palavra para os conselheiros. Maria Rira da Aconvap acha que discutir item por item não é interesse de todo mundo. Sugere propor câmaras técnicas para discutir melhor. Que os condomínios de lotes rurais deveriam ser à parte. É uma discussão que ainda não está madura quando o resto inteiro já está maduro. O que mais a preocupa é se isso não incentivará mais ainda esses núcleos na zona rural que estão acontecendo, senão vai virar o que era a lei de regularização. O profissional falar que pode fazer errado, depois regulariza isso que preocupa. Que, gostaria de incluir nessa mudança, já que estão mudando tantas leis, por exemplo, a outorga, se “podemos pagá-la à vista, com 5% de desconto, nós podemos pagá-la em 18 vezes, ou no 18º mês. Só que, para o 18º mês, continuou tendo fiança bancária”. Que, Rodolfo sabe que é impossível hoje fazer uma fiança bancária. Que a fiança bancária era muito mais para o comercial, quando tem um loteamento, quando tem um supermercado, então a sala do empreendedor dá a licença e o cara funciona, e depois não faz o resto. Então, não tem sentido. E a mesma coisa para a PGT, onde foi discutido várias vezes, e essa questão da fiança surgiu por causa do PGT. Quem era contra você dividir a outorga, deixar a outorga para depois, ou o PGT para depois, era o pessoal do transporte,



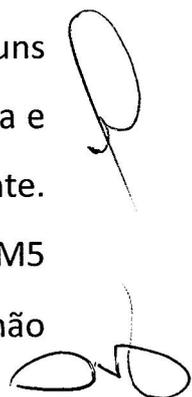
justamente por causa dessa questão de comércio. O cara não fazia a obra viária. Acontece que hoje tem a fiança bancária para o PGT, então as pessoas acabam pagando, sendo obrigadas a pagar à vista, porque demora dois, três meses para conseguir uma fiança bancária, e os bancos normais não fazem. E, precisam tirar essa fiança bancária, principalmente para o residencial. Que, entende o problema do comercial, mas para o residencial, tanto no PGT quanto na outorga. Outro item é referente ao pagamento de uma taxa de análise de projetos, e, ficou acertado que, se tiver até três comunicues, ela foi zerada, e, a partir daí ela ficou três vezes mais. A aprovação de HIT era vinculada a isso e como não tem no HIT a questão dos três comunicues, hoje, pagou uma análise de HIT de R\$ 92 mil. Que, é impossível uma taxa desse tamanho, maior que se tivesse quatro comunicues na aprovação de projeto. Que, é preciso corrigir isso de alguma maneira. Com a palavra José Renato, da Aconvap, que tem uma dúvida sobre a questão da fórmula da outorga onerosa. Pelo que percebeu, ela se mantém exatamente igual com aquele retrocesso, aquela correção da planta genérica de valores em 2021, que eles fizeram um aumento de 62%, e conseguiram, depois da discussão, 30% de desconto na outorga onerosa para minimizar o impacto que estava batendo na época. Pergunta “se vai estabelecer esse valor válido para 2025 e ele se mantém até uma revisão de plano diretor, só corrigido anualmente pelo INPC e se fórmula continua, inclusive, com desconto?. Daniela responde que inclusive, mantendo o limite das 40 UFESP. José Renato concorda que estão acertadamente, fazendo diversas melhorias dentro do texto jurídico para permitir algumas aprovações, até em terrenos que foram legalizados pelo município e que, depois, se olhassem ao pé da letra, não poderia ser aprovada uma construção em cima disso. Acha prudente, todo



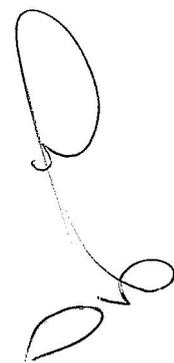
aprimoramento de legislação precisa ter, no que a Maria Rita colocou também, garantir uma fiscalização muito séria para que as pessoas se aproveitem desse melhoramento. E, se abrirem um Google Earth na região da Zona Leste, próximo ao Quero-Quero, restaurante conhecido, a proliferação que tem de construções características como irregulares. Que o CMDU também poderia abrir um espaço para entender o que a fiscalização tem feito em cima disso. Não está afirmando que seja um núcleo irregular, mas tem todas as características. E, para um avanço também de uma legislação, é preciso que se faça outra frente para a fiscalização ser clara. Acha também possível esse espaço, essa comissão, ouvir um pouco mais o que a fiscalização tem feito de real para que não fique enxugando gelo. Que, daqui a pouco têm que desenvolver novas legislações, porque esses novos núcleos descobriram um jeito de ir burlando o que está sendo feito. Acha que uma forma também de se privilegiar quem faz certo é garantir que o errado não tenha lucro em cima disso. E acha a Câmara Técnica essencial para evoluir, inclusive, essa frente. Daniela complementa a questão da outorga, onde o Código de Edificações trouxe um grande número de estratégias que estão sendo agora incorporadas ao fator de sustentabilidade da outorga onerosa do direito de construir. Hoje, o fator de sustentabilidade vai muito mais para a questão social, a questão sustentável, mas ela é social. Ela abre um leque também para agregar valor ao empreendimento, porque a sustentabilidade, mesmo que no empreendimento, traz qualidade social para aqueles moradores e para o entorno também. Em 2024, teve o primeiro fórum mundial de edificações sustentáveis e São José está incorporando conforme ela vai amadurecendo. Que é uma demanda sugerida pela Maria Rita e pelo José Renato, está sendo atendida essa

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'R' followed by a vertical line and a flourish at the bottom.

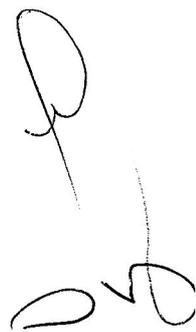
demanda, porque agora está madura. E acredita que, além de agregar valor, obviamente, vão ter que gastar para colocar no empreendimento, mas isso também é um diferencial e vai ali reduzir a contrapartida, mas estarão ajudando também como cidade sustentável, um desconto compartilhado com o município. José Renato responde que é perfeito e útil para os dois lados. Todas as vezes que um edifício, por algum motivo, por estratégias que estão colocadas dentro dele, consome menos da cidade, da disponibilidade de água, da utilização das redes de esgoto, da demanda que se coloca sobre uma rede de drenagem, da carga elétrica dentro do edifício, ele está contribuindo também para que essa cidade tenha mais longevidade. Com menos investimento, ela possa continuar adensando, continuar atendendo mais pessoas. É uma contrapartida interessante para os dois. Mas só tem que ter sempre o cuidado, que esse espaço para se colocar itens sustentáveis que agregam custo na edificação não é para todo produto e para aqueles que podem contribuir com esse trabalho todo, que os empresários também contribuem fácil. Com a palavra Ângela da Aelo, que acha que é justo, para que coisas sejam corrigidas e ainda vai ter alteração de plano diretor ainda bem mais para frente. Então, que façam essas correções, e que tudo aquilo que for dúvida ou que for correr o risco de prejudicar, alterar para prejudicar, não seja colocado agora. Deixar mais para frente, para ter tempo para uma discussão maior. Que vai ser importante participar da Câmara Técnica para conversar os detalhes e até entender melhor a justificativa em alguns pontos, para que possa também opinar, mas tudo aquilo que for dúvida e for prejudicar, acha que isso tem que ser tirado e deixar mais para frente. Tem que flexibilizar, sim, também que o ZM5 e fazer esses ajustes nas M5 de regularização fundiária, mas também tem que pensar nas M5 que não



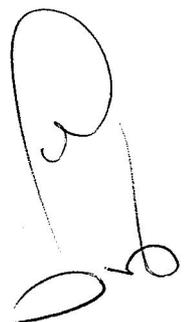
viraram, e foram colocadas para novos loteamentos. É preciso repensar isso também, para flexibilizar. Com a palavra Walter Brant da Associação de Engenheiros e Arquitetos. Parabeniza as colocações dos colegas de plenária, todos pertinentes, parabeniza o trabalho da secretaria. Lembra que já faz 21 anos que faz parte do CMDU, que vê essa evolução de conceitos e entende o trabalho difícil dos técnicos. Mas, que vicemos também uma realidade de inovação tecnológica. Uma cidade de conceito mundialmente conhecida e tem que atuar e fazer jus a isso, ter uma atuação que reflita isso. A primeira colocação em relação aos lotes, pequena testada, que são aprovados porque é um imbróglio. Então, existe uma pressão para regularização e depois fica essa situação de como lidar com isso que foi regularizado. A informação que tem é que as imagens de satélites, consegue ver até uma área de 5m² de alteração. Que é preciso resolver esse problema existente. Que, é função dos conselhos de classe, CREA, do CAU e da prefeitura a fiscalização. Outro ponto é em relação a prorrogação do prazo da 428 de mais um ano, em que assumem a morosidade de aprovação. Oswaldo responde que, vai pedir para o Rodolfo contextualizar, só para esclarecer uma questão. A morosidade que falou não é da análise e aprovação de projetos. A morosidade, entre você discutir a prorrogação do prazo de 18 meses e ele ingressar na Câmara e ela aprovar, que se comprometeu no prazo previsto na proposta. Então, em nenhum momento falou que esses projetos estão atrasados. O projeto que dava essa prorrogação de prazo para que os interessados pudessem conduzir seus processos num período, só que a tramitação legislativa comprometeu parte do prazo. Não tem a ver com análise de projeto. Rodolfo, cumprimenta a todos, diz acreditar que o Walter confundiu o que Oswaldo falou. A morosidade que foi citada foi a

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'D' at the top, followed by a vertical line that curves into a loop at the bottom, resembling the name 'Dino'.

morosidade no processo de elaboração da prorrogação dos 18 meses. Que, a título de informação, em 2017, o prazo médio, média geral, já tinha o automático em 2017, mas a média geral de todos os processos em 2017 foi de 68 dias. Em 2017, tinha 6 mil processos protocolados para serem analisados e o prazo foi de 68 dias. A aprovação automática era de 15 dias. Em 2024, lembre-se desse número, 8 mil processos, de 6 a 7 mil processos em 2017, 68 dias. Em 2024, teve quase 10 mil processos protocolados a serem analisados e o prazo médio foi de 34 dias e o automático uma aprovação de 3 dias. Se há uma preocupação exacerbada no departamento de aprovação de projetos, ela reside no prazo de aprovação. Que está na prefeitura há 32 anos, e, desses prazos, dois terços estão com o proprietário ou com o escritório que está cuidando da aprovação. Apenas um terço é o processo tramitando na prefeitura. Então, nesse de 68 dias, em 2017, 40 dias já estava com o proprietário e com o escritório. Pelas suas mais variadas razões, como ausência de documentação, regularização fundiária, acertar matrícula, licenças externas, Sabesp, EDP, CETESB, IPHAN, Condephaat, Comaer. E esse prazo, com um acréscimo de mais de 50% no número de processos, foi possível reduzir pela metade dos processos de um modo geral e o automático saiu de 15 a 16 dias para três dias úteis. Então, a questão do prazo, que o Oswaldo citou, foi do processo de construção da lei para a prorrogação dos 18 meses. O segundo item, em relação aos itens de sustentabilidade, que o Renato comentou, com a atualização feita no ano passado do Código de Edificações, a Lei Complementar 651, foram disponibilizados novamente os modelos de projeto e, dessa vez, com tabelas sugestivas do que adotar da forma mais simples, menos onerosa, menos custosa para o construtor, para o proprietário do imóvel, a adoção das estratégias



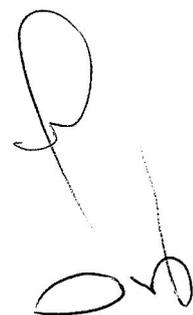
sustentáveis para atingir a pontuação mínima. Ressaltando, construções até mil metros, 75 pontos. Exemplo, usar pintura na cor clara, ventilação cruzada, lâmpada de LED, aerador nas torneiras, válvula de acionamento duplo nas descargas. Sabe que, muitas vezes, muitos construtores são recém-formados, que sequer sabe o que é sustentabilidade na construção. Sequer chegou a ver ou se viu muito superficialmente isso na graduação e muitos vêm aqui para aprovar projetos. E, tanto para as construções até mil metros, que têm que atingir os 75 pontos, quanto para as construções acima de mil metros, que têm que atingir o mínimo de 150 pontos, a tabela com os itens sugeridos, já analisados, ao longo desses anos todos, pela experiência do que são os menos custosos para a implantação. E um terceiro item, é matéria do departamento do Rodrigo Lux, Obras e Fiscalização, em relação à fiscalização, tem uma equipe para fiscalização. Para os loteamentos clandestinos, é assunto do pessoal do terceiro andar, e foi incluída no Código de Edificações inclusive a possibilidade de demolição sumária. O que é núcleo urbano informal, parcelamento clandestino, parcelamento irregular, há a demolição sumária das construções irregulares. Aquilo que foi citado no Quero-Quero, muitos deles regularizados, ou em processo de regularização, eles têm ação fiscal. A ação fiscal, para esses casos, não pode ser a demolição, porque ele já está regularizando. Ela é encerrada e o processo vai para o judiciário. Isso aumentou ainda mais essa ação fiscal por conta do Observa. As imagens do satélite que pegam 25 metros quadrados de alteração em cada área demandam a ação fiscal. Os fiscais têm ido a esses locais, só que a ação fiscal, para esses casos, é limitada. O fiscal notifica, vai aplicar a primeira multa, multa em reincidência, monta-se um processo que vai para o judicial. Não cabe à prefeitura a execução de embargo judicial ou



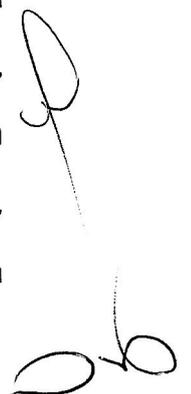
demolição judicial. Para esses casos, tem que se aguardar o devido processo legal e tem a intervenção do judiciário que foge da capacidade do município de agir. Com a palavra o conselheiro Sérgio Tarzia, diretor de Habitação e coordenador do GARD, Grupo de Avaliação de Riscos Difusos. Que esclarece que o Gard trabalha hoje com o cumprimento de sentença para ações demolitórias. De 2023 a 2024, a fiscalização de monitoramento de áreas irregulares impediram 12 novos parcelamentos irregulares na cidade. De 2023 a 2024, foram 132 demolições sumárias através do artigo 184 da 651. Já foram cumpridas 152 ações demolitórias transitadas em julgado. E, o Observa veio ajudar muito nesse processo de fiscalização. São quatro grupos que saem diariamente para todas as regiões da cidade. Eles são divididos por região. Infelizmente, às vezes, no final de semana, a pessoa levanta um cômodo, cobre e entra. Depois que entrou, não existe mais a possibilidade de fazer a demolição sumária e não resta alternativa para a administração a não ser de uma ação judicial. Nessa ação judicial, as vezes se deparam com processos de 2013, 2014, 2015. Não sabe se é “enxugar gelo”, mas é mais ou menos assim. É difícil manter 100% dessa fiscalização e, infelizmente, a EDP não ajuda em absolutamente nada. Tem parcelamentos na Zona Norte, onde tem o território rural, em torno de 68%, a EDP sem autorização da prefeitura faz as ligações. Sugere que também precisa passar para a EDP essa carga de responsabilidade. Oswaldo agradece as contribuições e segue com a pauta, com a apresentação do próximo tema, onde irá abordar o Condomínio de sítio de Recreio. O material das apresentações será encaminhado por e-mail, e vai tentar cumprir o cronograma, mas acha que agora com a criação da Câmara Técnica. Em regra, a Câmara Técnica é composta por seis membros. Faz-se de modo paritário, três membros do Poder Público, três



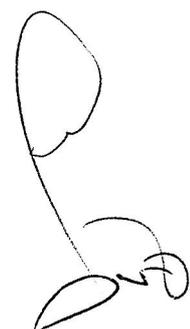
membros da sociedade civil. Da sociedade civil, Maria Rita, Ângela Paiva e Walter Brant, prefeitura serão indicados da análise, Rodolfo, Paulo Caon do parcelamento do solo e ele pela parte do planejamento. Com a palavra Teles, que a título de informação, lembra que com relação à fiscalização, dia 29 de abril, vai haver uma operação do Observa, de vários setores da sociedade, em São Francisco Xavier. A ideia é fazer ações fiscais na parte da manhã, orientação aos munícipes e fazer palestras também sobre evitar a compra de áreas inferiores a 20 mil metros quadrados, em área rural. São campanhas educativas, para que não se construa irregularmente. Oswaldo segue com outro tema, são três propostas, três projetos de leis que vão se utilizar de um momento único de discussão pública, mas com vidas independentes. O condomínio de sítio de recreio é a proposta para a zona rural. A partir da figura do condomínio de lotes, da incorporação, como já mencionou, foi regulamentado na legislação da área urbana. Hoje, tem uma realidade rural, de criar possibilidades em que a prefeitura organize o espaço, porque simplesmente falar não ou isso não é possível, acaba não surtindo efeito, até porque tem um território grande, mil e poucos quilômetros quadrados, é difícil trabalhar. E, que grande parte desse território é rural. Na área rural tem os remanescentes florestais nativos, a Mata Atlântica, a questão hídrica forte, a represa, a bacia do Rio do Peixe, tem todo um atrativo natural e tem o esvaziamento econômico da propriedade rural. O noroeste paulista, o oeste paulista, o sudoeste, as propriedades são ampliamentos produtivas. O Estado de São Paulo ainda mantém essa vocação agropecuária, São José não é isso. O Vale do Paraíba tinha a bacia leiteira e perdeu-se muito disso. Então, existe um problema de um esvaziamento econômico da propriedade rural, e já não tem uma finalidade, uma política para entender, até porque a



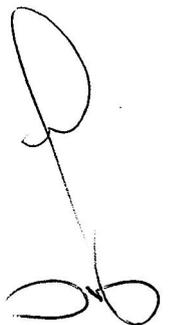
própria topografia realmente dificulta o manejo do solo. O ponto rural foi criado, tem políticas da SIDE tentando trazer mais assistência técnica ao produtor, mas não é um polo de desenvolvimento rural. E, ao longo dos anos, foi com os loteamentos irregulares, tanto para a questão habitacional, porque já teve perímetro mais enxuto, urbano, para moradias. Existem loteamentos na zona rural, antigos, como a Chácaras Bom Sucesso, o Village Alpino, Fazendão de apelo social de melhor poder aquisitivo. E, após a pandemia, vieram muitas pessoas para São José comprando propriedades, e principalmente do núcleo urbano, onde está o território rural de São Francisco, que é um terço quase do território de São José dos Campos. Um mercado imobiliário para a segunda moradia. Teve aberturas de vias, com casas com piscina na zona rural. Então, a proposta de uma premissa básica, que é essa tipologia desse SIR, a nomenclatura de um condomínio de sítio recreio sobre a forma de incorporação, ela não é concebida e nem para atender programa habitacional. A população de baixa renda tem que estar na cidade, onde tem infraestrutura. O custo de desapropriar uma área e implantá-la na ponta, levar a escola, essa é a grande discussão do custeio de São José dos Campos. Por tanto serviço que oferece, por tanta coisa que tem, é um custeio caro. O SIR é uma demanda de segunda moradia ou de recreio, de fato, de quem tem dinheiro, ou de quem já tem certa condição e quer usufruir disso. Quem for morar, sobre a forma de condomínio, não vai esperar o serviço público da prefeitura. A única coisa que a prefeitura tem que fazer é a via, a estrada. Então, o plano diretor estabeleceu algumas macrozonas rurais, desde a APA de São Francisco. Tem a proteção de recursos hídricos, a área da represa de potencial turístico. A região do Bom Sucesso, Freitas, Taquari, Costinha, e a própria estrada de Jaguari, que está com



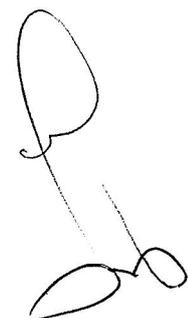
desenvolvimento sustentável, é a mais permeada por ocupação urbana, principalmente ao longo da estrada do Freitas, estrada do Turvo e do Bengalar. Na APA de São Francisco, tem um plano de manejo, já tem todo um regramento do Estado, que pega praticamente os contrafortes da Mantiqueira bem ao norte de São Francisco. O potencial turístico pega a maior parte, a bacia do Rio do Peixe, tem como uma diretriz proteger, recuperar e preservar os mananciais, permitir residências rurais, chácaras, ranchos, sítios de recreio, desde que atenda as exposições previstas em legislação vigente. O módulo rural é de 20 mil metros quadrados na zona rural, porque o código de edificações é sobre todo o território do município e o desenvolvimento sustentável. Desenvolvimento sustentável é onde as estradas já permearam uma ocupação pré-existente, principalmente no Bengalar, que é aquela que faz a curva do Costinha e sai no Freitas, Taquari, Jaguari, Bom Sucesso, com muita ocupação. Inclusive, se um dia tiver que alargar a estrada, teria uma dificuldade, porque no Bom Sucesso tem muita ocupação sem recuo em alguns lugares da estrada e o intuito rural está em consonância com a ocupação humana já instalada, e o município terá que equacionar essa situação. Então, têm uma possibilidade no plano diretor de olhar diferente. E, a partir desta premissa que começa a ser construída uma ideia. Essa subárea de baixa densidade é exatamente a área da represa. O PDPA, quando vai discutir a forma de ocupação da bacia do Jaguari, ele não entra no mérito de qual pedaço está no urbano e qual pedaço está no rural. Por exemplo, Iguaratá é uma área urbana de frente para a represa. Ele não vai poder discutir se é urbano ou rural com São José e Iguaratá. Ele está fazendo uma lei para todos que estão dentro daquela bacia. Essa subárea de baixa densidade dentro da bacia do Jaguari, o lote mínimo é 5 mil metros quadrados, com



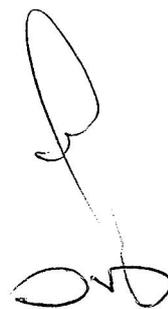
coeficiente máximo de aproveitamento de 0,4, com uma taxa de permeabilidade mínima de 0,6 e com uma meta de recomposição vegetal dessas áreas de 0,3 inicial e chegar a 0,5 final. Ele está dando um recado para Iguaratá, Santa Isabel, Guararema, até Guarulhos pega um pedaço, Arujá e São José dos Campos. Tem trechos que estão no urbano, trechos que estão no rural, no caso de São José está tudo no rural. A exceção do núcleo de São Francisco. Mas essa área é a área da represa, onde a proposta do SIR, que essa modalidade de condomínio de lotes, a partir do condomínio de lotes, com infraestrutura privativa, com assentamento sustentável, teria uma unidade autônoma destinada exclusivamente ao uso residencial sobre a figura da incorporação e, baseado na ideia do condomínio sustentável que fez para a área urbana. E tem que ter frente exclusiva por uma via pública oficial, estrada. Está na premissa do Plano Diretor, na diretriz, e desenvolvimento sustentável já tem uma ocupação humana instalada. Se construir uma proposta desse sítio de recreio sobre o regime da incorporação, criando um Bolsão Urbano, na medida de incorporação, fala-se de área urbana. Então, vai haver um Bolsão Urbano com essa finalidade na zona rural sob à custa de quem resolveu morar lá. O interesse da prefeitura é colocar ordem, porque a coisa está acontecendo ou existe o interesse de acontecer, nessas duas zonas porque teria uma certa abertura do Plano Diretor. Pegando o gancho dos 5 mil metros que o PDPA do Jaguari está falando nesse módulo que será aceito e a gleba teria que ter, no mínimo, 50 mil metros quadrados, como testada para uma estrada oficial de 50 metros. E cada unidade autônoma teria que ter, no mínimo, 5 metros, como testada desta unidade lá dentro da área privativa, de 30 metros para o viário interno, que é deles, que é particular. A taxa de ocupação será padronizaria, porque está trazendo



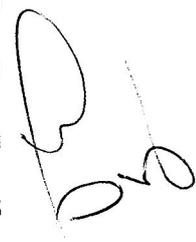
aquela que não está sob a regra do PDPA, a gente está jogando nas duas. Na tela mostra a linha amarela, onde a área não faz parte do PDPA, mas a azul escura faz parte. A azul escura tem a obrigatoriedade de 5 mil metros quadrados, a amarela não. Parâmetros, taxa de ocupação, falando também de 0,10 e 0,20. E destes 50 mil, só 25 mil vão virar unidades. Então, em tese, seria, no máximo, 5 mil unidades, até um pouco menos, porque teria que fazer o viário, e seria admitido o atendimento de 10%, a reserva seria metade da gleba. A reserva ambiental é metade da gleba, onde sobraria 50% para fazer as unidades e estaria permitindo que parte desses 50%, 10% dessa reserva, pudesse ser computada nessas unidades. As áreas seriam maiores que 50 mil, mas seria o mínimo. Condomínio de sítio de recreio sobre a figura da incorporação, em uma gleba de 50 mil m², no mínimo, cada unidade dessas que fosse ter uma área mínima de 5 mil, com uma restrição bem grande de taxa de ocupação e uma contrapartida de fazer floresta. Se já tiver, beleza. Se não tiver, faz. Essa gleba seria destinada à implantação desse condomínio e após a aprovação do registro do empreendimento, automaticamente transformada em bolsão de recreio, como não vai ter um zoneamento, vai ser área específica para sítios de recreio. Não é uma questão de uma cidade e essa transformação da gleba em bolsão urbana estaria condicionada a uma contrapartida. Porque está transformando o território rural em uma possibilidade para uma segunda moradia. Está sendo alterada a condição de permissão do uso, era rural e não podia, agora vai poder e tem uma contrapartida e o recurso vai para o fundo de habitação, porque é uma política. Vai ser reconhecido o interesse de uma segunda moradia, mas serão criadas regras. A cobrança de contrapartida referente à alteração de uso para o urbano impõe uma barreira à especulação imobiliária. Ou seja,



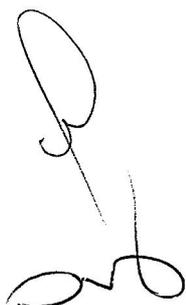
quem for fazer sabe que vai despende dinheiro logo de cara. Para eu aprovar aquele projeto, toda a manutenção interna será do proprietário, como a solução de água, energia, se dentro vai ter solução de drenagem. O pagamento do IPTU, também tem uma proposta que é da simples possibilidade de transformar uma parte rural em um bolsão urbano. A contrapartida, então, permite a introdução, de forma benéfica e responsável diante do desenvolvimento sustentável do meio rural. Permite que esse meio continue mantendo uma vocação de produção rural, se o proprietário quiser ter um pomar, está no direito dele. Oswaldo passa a palavra para Daniela, que esclarece que o departamento tinha um economista, que fez uma pesquisa de uma curva de como é que funciona o preço da terra na área rural. Ele focou que áreas maiores têm um preço por metro quadrado bem baixo e quando você vai diminuindo nessa área, se aproximando do lote urbano, ele tem valores por metro quadrado mais alto. Quando se olha para o urbano, e fizer uma pesquisa de mercado, tem uma série de fatores de localização e uma das características do imóvel que influenciam. Na área rural também tem, só que é difícil para estabelecer para duas macrozonas um padrão de pesquisa que abranja todas as particularidades da área rural. Então ele pasteurizou isso e ele viu que áreas com 5 mil variariam entre R\$ 25 a R\$ 72 por metro quadrado, mais ou menos, dentro do que ele pesquisou. Depois que os valores médios nessa faixa estariam em torno de R\$ 52 o metro quadrado. E não só a percepção dele, mas a percepção também da regularização, é que quando vê que algo está em condomínio fechado, em termos de valorização, pelo menos 40% em relação ao que está aberto. Oswaldo agradece Daniela e dando continuidade, vai explicar sobre a contrapartida. Entende que a contrapartida é uma forma justa de



cobrança em função desse benefício de alteração do uso do solo e dessa valorização que esse imóvel passa a ter. E a busca para equacionar a proposta do SIR com os custos de produção dos condomínios, buscar um equilíbrio, porque a contrapartida não é para incentivar, mas ela também não é para impedir. Ela tem que, de certa forma, criar uma atratividade, ou seja, passa a ter uma possibilidade na zona rural mediante uma cobrança e sabendo que os custos futuros são dos adquirentes, mas vale a pena economicamente. É uma novidade, não tem no Brasil, é um condomínio, bem que pese ser um sítio, é um condomínio. Então, a gente tem que buscar esse equilíbrio e, ao mesmo tempo, ele vem para tentar conter um fracionamento do solo rural como viés principalmente de principal moradia, ou segunda moradia, ou principal moradia, mas não é popular. A tipologia do SIR não é para resolver problema habitacional, é para um público que não demanda serviço de equipamentos públicos e de infraestrutura em seu entorno imediato. É quem resolveu morar nessa condição, quem resolveu trabalhar de home office nessa condição. Um produto diferenciado destinado a uma população que procura segunda moradia para fins de lazer. Promover essa recuperação ambiental, onde essa contrapartida ajuda o Fundo Municipal de Habitação. Daniela explica que, a fórmula proposta, é pegar a área total da gleba, desconta a área de reserva, porque vai ter uma contrapartida de revegetação daquela área. Então, foi adotado um índice em relação a UFESP, hoje é R\$ 37,02 e o valor de R\$ 11,11. Então, essa seria a contrapartida para quem está fazendo novo. Com isso, está tendo a cautela, o cuidado, em relação a duas contrapartidas, uma financeira e uma ambiental. Está tendo um cuidado social também, porque a contrapartida, nas duas situações novas e regularizadas, ela vai para o fundo de habitação, para o município poder



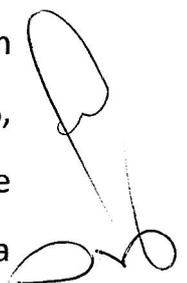
fazer as políticas relacionadas a esse tema. Quando se fala da regularização, que o Oswaldo ainda vai mencionar mais para frente, mas adiantando a contrapartida, essa área de reserva ambiental, ela é menor, a exigência é menor. Esse lote menor possibilitou um maior ganho e quanto mais se fraciona, melhor o lucro. De 5 mil para o outro, que é no mínimo 1 mil, tem uma diferença de ganho considerável. Então, a contrapartida dele necessita ser maior. Mas ela pesa menos em relação à unidade. Oswaldo informa que os parâmetros urbanísticos, para aprovação do SIR, o projeto, primeiro, tem que ter um estudo ambiental, é um projeto de loteamento na cidade. O uso exclusivo é unifamiliar e o gabarito máximo é 9. As unidades autônomas têm que ter acesso exclusivo pela via de circulação interna. Não pode ter unidade voltada para a estrada. É dentro a largura mínima da estrada é 7 metros. Vedada a implantação das áreas privativas em APP. A APP pode ser computada na área de reserva, como é no sustentável da cidade. É vedada a implantação das áreas privativas, das unidades nas faixas não edificáveis de rodovias. Porque, se um dia for alargado uns 15 metros, o município terá problema, ainda mais se tratando de incorporação. Não está sujeita a lei da calçada dentro, faz a via do jeito que quiser. As áreas de manejo têm que ser objeto de restauração no que apregoa a resolução estadual. Não está sujeito a PGT. A única coisa que vai estar sujeito, é como conversar com a via, como entra e sai. E, como as estradas são estreitas, fatalmente vai ter um disciplinador de tráfego para dentro da área. E, no caso da represa, principalmente de Lagos, permitido decks e piers. A execução de todas as obras de infraestrutura, responsabilidade do empreendedor, obra de terraplanagem, se ele quiser fazer a via interna a sete metros com meiacana, se ele quiser fazer alguma coisa de escada hidráulica em algum



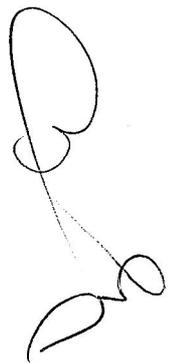
ponto, é um problema do proprietário, porque a via de acesso é deles. E, dentro, se der problema, são eles que vão ter que resolver, não cabe à prefeitura. E, mesmo a superfície de enrolamento, vai ser natural. As demais regras, a questão de rejeito, como é que vão fazer a coleta do lixo lá dentro, vai ter um termo de compromisso do proprietário que vai contratar algum prestador de serviço, é tudo deles. A prefeitura não vai buscar lixo deles. Eles vão pagar para alguém levar e transportar para o destino comum e vão ter que apresentar qual a solução. E, a não conclusão das obras de infraestrutura fica sujeita às penalidades da legislação. Após a emissão do habite-se do SIR, a manutenção de tudo que está porteira para dentro, é dos proprietários. Dentro das regras do habite-se, com os termos de compromisso, terão todos os contratos de serviço. Terá um equilíbrio financeiro nas alíquotas da tributação do IPTU. Assim, não motivará o fracionamento irregular, mas também não poderá pesar a mão no IPTU, porque a prefeitura não vai dar infra nenhuma, somente a via de acesso, que é a estrada. Foi criado um escalonamento de valores em função dos valores venais da unidade. Vai depender do terreno, até da própria localização. De repente, na represa, é uma situação mais de valor no mercado que ali na região do Freitas ou Costinha, porque a represa tem um apelo. A lei que trabalha com a parte fiscal, esse ajuste da tabela tributária, a população vai ter que entender, a cidade vai ter que entender que têm uma contrapartida para fazer, mas, depois, a questão do IPTU é baixa, porque eu não ofereço nada a eles. Se taxar alto, pode ter uma cobrança de serviço. Na questão da regularização, a lei federal, estabeleceu um marco temporal para Reurb. O Plano Diretor, em 2018, ele listou e relacionou todos os núcleos informais que estavam naquela ocasião. Só que aqueles que tinham ofendido o



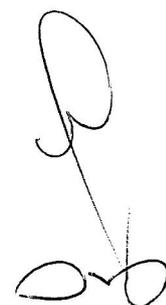
marco temporal não estão, porque não podiam ser reconhecidos, porque eles não estão sujeitos a Reurb. Esses são os núcleos que são passíveis de regularização. A lei 623, que é a lei de zoneamento, diz o seguinte. “Que, nesses mapas de núcleos informais, quando for interesse social, ele pode ser as M5. E, quando for interesse específico, a E, a ZR ou as M5”. As M5 ficaram por interesse específico, porque já tem umas situações, tipo o Fazendão, que pode ter um serviço ali dentro. Não é o caso do Village Alpino, que é uma ZR, que, de repente, vai ter que resolver como as M5. Não que vai fracionar o terreno, vai ter regras próprias, mas tem que permitir alguma atividade econômica que já existe. Então, quando se fala de regularização dos núcleos informais sobre a forma do SIR, aquele que se adequar aos critérios do SIR, está ampliando as zonas. Quando propõe a regularização, é reconhecido que em outros territórios existem. Então, só não vai ser admitida na APA de São Francisco, porque ela já tem um Plano de Manejo do Estado, mas o resto, que está sobre a nossa condição de território, vai ser admitida a regularização para aqueles que se adequarem. Para quem em que o marco temporal seja 2016, para não ter o oportunismo também, só vai reconhecer aqueles que estão fora do marco temporal até 30 de junho de 2023, que tenha processo protocolado. Porque, mesmo que esteja fora do marco temporal, eles entraram com o processo, tentando regularização. Se ele se adequar sobre o sítio de recreio, nas condições propostas, somente aqueles que estão de dezembro de 2016 até junho de 2023. Para o SIR, a área de reserva ambiental é menor, porque, como a coisa já aconteceu, não tem como recuperar a reserva. Então, está sendo colocados 20%, preferencialmente, em área de uso comum, mas é admitida no lote também. Tem uma gleba, objeto daquele irregular, se 20% daquela área



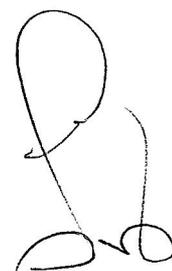
deveria ser uma florestinha, não tem uma área comum, não dá para comprar uma área comum do lado, para junto incorporar como reserva, parte dos lotes que não estão 100% construído vão tentar colocar uma vegetação para tentar cumprir. Tem que ter uma vegetação um pouco mais densa, o uso também tem que ser exclusivamente residencial e familiar. Não pode ter comércio, somente moradia e as áreas privativas têm uma diferença. Enquanto o novo tem 5 mil, teve que descer para regularizar para mil metros, porque foi feito um estudo e percebeu que a maior parte dos lotes tem áreas maiores que mil metros. Então, não dá para chamar algo menor que mil metros como sítio de recreio. Então, se tiver unidades autônomas mínimo de mil metros e uma testada de 10 com coeficiente baixo, será admitida essa condição para regularizar. Exceto para as áreas privativas das unidades autônomas maiores que 5 mil metros quadrados, elas atendem. As edificações existentes, uma vez que seja aprovado o SIR, terão um prazo máximo de seis meses para se regularizar. Seis meses após o habite-se do SIR para se regularizar, ou seja, o proprietário registrou o imóvel. Todos que já tinham casa na regularização entram num prazo máximo de seis meses para regularizar a sua edificação. Para projeto de regularização dos núcleos informais deverão apresentar a matrícula autorizada da gleba. Eles vão ter que ter um TAC, ou seja, se o proprietário fez errado, ele está com o inquérito da promotoria, terá que o promotor concordar com isso. Porque, senão, a prefeitura fica vulnerável a alguma ação civil. A promotoria tem uma possibilidade de concordar com a regularização ou vai para o chão. Os recursos vão para o Fundo Municipal de Habitação e a possível execução de obras de infraestrutura, tudo dos adquirentes lá dentro. A prefeitura não vai entrar no mérito. Oswaldo diz que é uma matéria nova e a



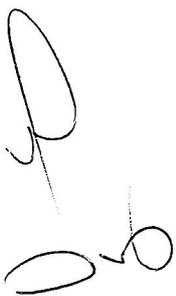
orientação do governo foi amadurecida. Será colocada em discussão, a cidade será ouvida, porque tem uma realidade, tem problemas na zona rural, e o município tem enfrentamentos jurídicos. Existe uma realidade que não é a ineficiência, a fiscalização é feita. A questão é, depois que vai para o juízo, tem “N” discussões, porque colocar a casa abaixo de uma moradia de alguém. É muito difícil, seja rico, seja pobre, é uma moradia, difícil quando tem esses desfazimentos. Então, se tiver alguma solução, que bom, existe uma demanda, uma realidade econômica da zona rural. Existe uma falta de perspectiva de proprietários antigos, de filhos, de herdeiros que não sabem o que fazer com aquela terra. Então, o município está tentando buscar uma alternativa, uma saída, e quer ouvir a cidade. Será colocado em discussão, é um projeto de lei independente, não vai atrapalhar. Supõe que a cidade não concorde, ou os conselhos queiram discutir mais a matéria, isso não impede que os outros dois caminhem, estão desassociados. Serão feitas audiência pública na zona rural, vai ser inovada isso para o bairro de Bom Sucesso, porque é o apelo da zona rural. Oswaldo passa a palavra para Walter Brant, da Associação de Engenheiros e Arquitetos, sugere que se crie um projeto, fazer as contas desses custos. Que, enquanto Oswaldo apresentava ele fez um cálculo, nos números, e a taxa fica a metade do custo do lote. Então, às vezes, isso inviabiliza. A ideia, o conceito, sim, é superviável, é uma novidade. E é possível poder discutir o assunto, mas tem a questão de ver a viabilidade financeira. E, através de desenho, analisa o impacto, porque, sem desenho, tudo é bom, tudo funciona. Mas, quando realmente pega uma área e, se acontecer de ter 10, 100 lotes em uma área, o que vai acontecer? É bom? É ruim? É viável ou não? Esse exercício é possível hoje, facilmente. Oswaldo, conclui que a ideia original é exatamente isso de



estar criando uma possibilidade, de primeira ou segunda moradia, de alto nível e não é dependente de serviços públicos. Não é para a população de baixa renda. Mas a prefeitura, quando fala do condomínio de Lote de Sítio de Recreio, já deixa claro que não vai dar infraestrutura pública. Com a palavra Ângela da Aelo que pergunta “se o morador quiser criar uma galinha, criar um cachorro, é segunda moradia que vocês estão falando. Então, ela vai precisar de alguém lá e outra. Ela não quer ir lá para ter que fazer alguma coisa, porque se a segunda moradia dela, com esse custo, ela vive muito bem, e ela tem aqui também o mesmo conforto e ela vai querer ter o conforto lá. Levando em consideração que está muito difícil conseguir caseiro hoje. Mas ela vai querer ter. E vai entrar a prefeitura. Porque daí vai começar. Meu filho precisa de transporte para ir para a escola e a legislação obriga isso, porque eles vão até no meu irmão, no Chico, lá na fazenda, na beira da represa. Se tem criança, eles vão buscar. Então, vai acontecer. Vocês podem colocar isso, porque, se não, vão conseguir bloquear esse tipo de coisa para a população que vai trabalhar lá e vai morar lá. Posto de saúde, por exemplo. A gente está no Turvo. O posto de saúde é no Bom Sucesso. O postinho é lá no Bom Sucesso e eles querem o Bom Sucesso, que é o ginecologista, que é tudo lá. A escola estadual mais perto é a do Buquirinha, que atende ali a nossa região. Tem ali no Turvo mesmo uma escolinha. Tem uma escolinha ali e leva as crianças. Tem van para levar. Umas estudam no alto da ponte. A van vai levar. Então, isso vai acontecer. Vocês já podem se antecipar e pensar no dia a dia dessas pessoas, que não são só para rico? É para rico, mas o rico precisa do serviço de alguém que vai ter que servi-lo. E as pessoas vão precisar ser atendidas pelo município”. Com a palavra José Renato da Aconvap, que alega ter muito pouco conhecimento sobre esse tipo de



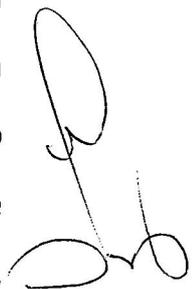
negócio, para entender a viabilidade, mas enxerga as dificuldades até colocadas pelo pessoal da plenária. Talvez, como a intenção é descobrir as soluções, começar com um módulo um pouco menor. Porque, pelo menos, se errar, erra um pouco menor. Acha que tem muito para andar, que vai conversar com os seus pares dentro da associação também para ver se alguém já teve alguma experiência desse tipo que deu certo ou errado, quais são os pontos negativos e positivos. Mas acha a área ampla para uma experiência ainda sem tantos parâmetros. O espaço todo que tem de permissão para ser colocado. Não sabe se isso é um negócio realmente, porque, pelos estudos, pela condição que vê e está sendo colocado que São Francisco Xavier teve uma grande procura. Que teve o apelo, sim, durante a pandemia e que agora não é o mesmo apelo como foi naquela época em que estava todo mundo buscando morar fora dos grandes centros. Não sabe se hoje é a mesma coisa, mas, enfim, a preocupação é de não se tornar um passivo olhando pelo lado de poder público, e só olhando a tentativa de manter a saúde econômica da prefeitura. Mas gosta da ideia de terem, grandes fazendas ou grandes polos de ocupação organizada em torno da represa, com a utilização da parte turística. Seria uma oportunidade a mais para a cidade. É novidade, tem que ser estudado melhor para isso. Oswaldo concorda e acha importante a ideia é ouvi-los. Vai levar até o secretário Manara, se é o caso de colocar a discussão da cidade junto agora, ou se posterga essa discussão, porque é um tema que acha que é novo para todo mundo. Essa questão da represa sempre o incomodou aqui dentro. Porque você pega aquelas vertentes do Jaguari, as pessoas vão privatizando as margens da represa porque não é uma coisa aprovada pela prefeitura. Agora, o condomínio de lotes é uma privatização também. Mas está falando de



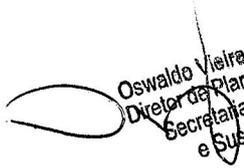
áreas de reserva, de uma proteção maior. Mas sempre que vê represa em outras localidades que estão mais próximas ao urbano, vê um aproveitamento, como um atrativo. Que, o município está em um trabalho com a USP, que estão estudando um potencial turístico de fato, porque tem aquela prainha de uso público. A prefeitura está tentando ver se vale a pena criar algum tipo de parque, algum atrativo, ou se ela se responsabiliza na hora que ela faz isso. Porque hoje, se acontecer um afogamento, não é da prefeitura. É uma coisa muito legal, mas como é que você lida com ela de fato? Então, é por isso que pensaram nessa possibilidade próxima à represa, de tentar qualificar um pouco mais o espaço, na medida em que você leva outro poder aquisitivo, e você leva também a questão da recuperação ambiental. É difícil buscar uma solução, é difícil buscar um entendimento. O município já teve expansão urbana, já teve retração de perímetro naquela parte norte. Não existe solução fácil, porque agora existe uma realidade e pior que a realidade é dura. Tem falado para o Manara que acha que precisa começar a discussão do plano de manejo da várzea, porque onde nada pode é fogo. Porque sabe que as pessoas precisam sobreviver, as pessoas têm propriedade, elas precisam ter alternativas. Então, é preciso criar essas alternativas que não comprometam a cidade, mas, ao mesmo tempo, precisa dar algum uso para aquilo. Não dá para ser uma questão intocável a vida inteira e sabe a luta que é da regularização. Que, é preciso dar uma solução para esses que estão fora do marco temporal. Mas, quando a proposta é dentro do sítio de recreio, já serão avisados que vai passar sem incorporação, porque, regulariza como loteamento, aquela rua é pública. Então, se eu regularizo como condomínio de lotes, a responsabilidade é deles. José Renato acha compreensível e tem que continuar a discussão.



Se a preocupação é regularização, sugere que o município trabalhe com duas vertentes. Uma de regularização para uma área mais ampla e uma de permissão de novos loteamentos, mais controlado, em uma área menor. A vontade é só assim porque são muitas dúvidas. Que a título de exemplo cita a Fazenda Boa Vista, na Castelo. Se trouxesse algo parecido com isso, adequado, porque lá é completamente plano, aqui é extremamente com decliveis, seria fantástico para a cidade. “É uma baita de um polo atrativo de turismo com valor agregado interessante. Mas acho que tem muitos passos para dar ainda. Se o problema for à solução de regularização, acha que tem que trabalhar em duas vertentes. Uma para regularizar o que está existindo. Sim, ela está diferenciada, mas talvez até em dois momentos. Não sei se eles acontecem juntos. Não sei se a gente vai estar maduro para essa revisão para o meio do ano, agora. já tem uma proposta de loteamento, talvez”. Oswaldo responde que acha que você pode fazer, só não tem que se preocupar com o ônus que vai acontecer para a prefeitura, que vai ser natural, que vai acontecer. Vai ter ônus, que isso vai ser derrubado porque é inconstitucional, por causa disso ou daquilo. Mas, mas, em compensação, vai ter outras contrapartidas, IPTU, aquilo, que vai acabar compensando. Porque, se pensar que não quer o ônus para fazer isso, não vai conseguir fazer, porque vai acontecer. É natural que aconteça. Acha mais problemática a represa, porque tem um manancial que pode estar sendo comprometido de fato. Oswaldo finaliza informando que o material da apresentação será encaminhado via e-mail, vai conversar com o governo e discutir essa história do SIR, e seguir com a orientação do governo. Mas, de qualquer forma, o zoneamento e o plano diretor vão manter o cronograma, porque é um compromisso e tem que seguir. Em 5 de maio, será feito o edital com a localidades das audiências,

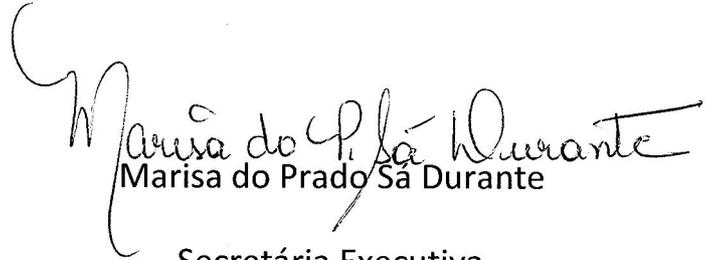


a Câmara Técnica e as entidades que vão também se manifestar. Com a palavra doutor Teles, que agradece a presença de todos e nada mais a tratar encerra a reunião e eu Marisa do Prado Sá Durante lavrei a presente ata.


Oswaldo Vieira de Paula Junior
Diretor de Planejamento Urbano
e Sustentabilidade
Secretaria de Urbanismo

pp.
Teles Eduardo Pivetta

Diretor DGPE


Marisa do Prado Sá Durante
Secretária Executiva