

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

Data: 19 de Maio de 2021-Horário: 9h:30min
Local: Auditório do 7º andar do Paço Municipal

Aos dezenove dias de maio de dois mil e vinte e um, o Presidente Manara abre a reunião do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano agradece a presença de todos, atendendo os protocolos de distanciamento e também aqueles que estão participando da forma remota. Informa que serão apresentados dois informes, um dos balanços positivos e significativos do parcelamento do solo, como aprovação de projeto e Habite-se. Solicita manifestação para aprovação da ata da plenária de nove de março, sem abstenções ou voto contrário, está aprovada por unanimidade. Segue com a informação referente à nova estrutura do CMDU que foi publicada no boletim do dia sete de maio através da Lei 10314/21, atendendo a uma prerrogativa estabelecida no plano diretor sobre a nova constituição mais robusta do Conselho Municipal e que a partir da próxima reunião vamos trabalhar um edital de chamamento para essa composição desse novo CMDU. Manara pede que Paulo Caon, apresente o balanço de projetos, de parcelamento de solo no município. Paulo Caon cumprimenta a todos e inicia com um balanço do estágio dos loteamentos em aprovação na divisão de parcelamento do solo. Hoje temos sessenta e três loteamentos em andamento, sendo, nove em fase de diretrizes que vão nortear como serão os projetos. Trinta e oito em fase de análise de anteprojeto, que já tiveram diretrizes emitidas, agora eles apresentaram o projeto para que seja analisado. Então, está sendo avaliada a disposição das áreas públicas, o sistema viário, temos seis em fase de virar PROHAB, que são aqueles que já receberam aprovação prévia, o município já analisou a questão urbanística, já atendeu a legislação municipal e agora ele roda junto ao Estado, passa pela CETESB, SABESP e aprovação nas concessionárias. Temos três em aprovação final, que já foram aprovados pelo Estado, agora alguns projetos complementares, onde

será aprovada pavimentação, sinalização, paisagismo e depois a implantação. Os sessenta e três loteamentos estão distribuídos no Município, vinte e nove na zona leste, quinze na sudeste, nove loteamentos na sul, seis na oeste, três na norte e um em São Francisco Xavier que está em implantação, que é o "Reserva dos Muriquis". Na zona leste, os loteamentos entram em implantação onde será executada uma boa parte da macroestrutura viária prevista no plano diretor, ali as ligações vão desde a Tancredo Neves e a estrada do Mato Dentro e chegam no futuro na Cambuí, juntando com os loteamentos que estão em aprovação e execução na região sudeste. Esses loteamentos vão executar uma boa parte da macroestrutura prevista e para se ter uma ideia do volume de processo, em dois mil e doze, cerca de quarenta processos que demandavam atenção, dois mil e dezesseis quarenta e cinco, dois mil e vinte fechamos com cinquenta e cinco processos. Até o final do ano, vamos estar com sessenta e poucos processos que demandam atenção, e mais alguns sinalizados que vai dar entrada nos próximos meses. O volume é muito grande, e boa parte deles vai acontecer e os loteadores estão com uma expectativa boa, em relação às vendas ao mercado para São José. Para finalizar Paulo informa que entre dois mil e dezessete e dois e mil e vinte, na gestão passada, foram aprovados seis loteamentos que refletiram em setenta e cinco milhões de reais em infraestrutura em valores não atualizados. Um acréscimo de mil, oitocentos e cinquenta e três lotes, que foram responsáveis pelo plantio de trinta e nove mil árvores no Município entre dois mil e dezessete e dois mil e vinte, esses são alguns números para ter a ideia da importância da aprovação regular do loteamento. Manara agradece a Paulo e pergunta a plenária se alguma pergunta ou consideração a fazer, lembrando que como o Paulo comentou, é, da importância e a convergência que nós observamos já como resultado das diretrizes apontadas no plano diretor, já bastante convergente principalmente na zona leste onde a gente quer ver os parcelamentos chegarem e contribuírem com essa estruturação dessa região. A importância que temos no balanço do plantio de árvores no ano de dois mil e

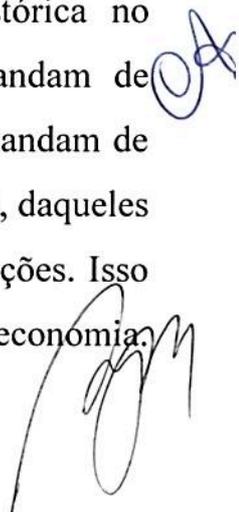
dezessete a dois mil e vinte com oitenta e três mil árvores plantadas na cidade de São José. E somente o parcelamento de solo já respondendo por mais de trinta e nove mil, praticamente metade desse incremento da arborização com a participação do investidor privado, muito importante pra qualidade de vida. Com a palavra Maria Rita da ACONVAP que participa de muitos desses loteamentos, informa que embora não tenha um morador, aos domingos são utilizadas pelos clandestinos como área de lazer, e acha um absurdo que demore cinco anos para aprovar um projeto, e que a SEMOB é um gargalo grande, acredita que é pela falta de técnicos e também a secretaria de habitação do Estado e agradece a Manara estar interferindo junto ao GRAPROHAB. Manara aponta o forte efeito indutor da via Cambuí, uma obra estruturante, feita pelo Poder Público como fator indutor para o desenvolvimento de uma região, onde o privado encontra condições de atratividade para os seus investimentos para poder, investir e dar essa conectividade toda que o plano diretor aponta. Então essa condição de infraestrutura não só na malha viária como a oferta também de áreas institucionais, área de lazer, como a Maria Rita comentou e também a aproveitando para informar que já encaminhamos para o GRAPROHAB esse balanço, com informações dizendo que na média que o GRAPROHAB se debruça em São José dos Campos, três, quatro ou cinco projetos por ano, para eles já saberem, já se preparem que vai ter um aumento significativo, a expectativa é que nesse ano chegue em cerca de dez projetos. Para a composição e análise também, algumas dificuldades que o setor apontou, a ACONVAP veio em reunião trazer essa preocupação com relação a alguns procedimentos e análises do GRAPROHAB já informado nesse mesmo ofício e vamos recorrer junto à presidência do GRAPROHAB para que tenhamos essa atenção para que esse momento positivo de atratividade e de investimentos importante na cidade no momento de pandemia, de oferta de emprego, de geração de negócio, eles sejam um parceiro e não um ponto de preocupação, um gargalo de obstrução, desse avanço e dessa atratividade da cidade. Manara vai

passar a palavra para Rodolfo Venâncio que vai falar de um balanço dos números da aprovação de projetos "Habite-se" e após sobre a apresentação do novo código de obras que traz também não só a preocupação com a estrutura interna, mas quanto ao sistema de aprovação de projetos. Estamos procurando dentro do processo de melhoria contínua, de oferecer melhores condições internas e condições essas que mantenham São José dos Campos com essa grande atratividade de investimentos do setor da construção civil e imobiliário. Com a palavra engenheiro Rodolfo da SEURBS, que em primeiro momento vai passar para os membros um balanço dos processos protocolados nos meses de janeiro a maio, num comparativo com os anos de dois mil e vinte e dois mil e vinte e um. E para os "Habite-se" houve um aumento no número de processos, e estamos vivenciando um crescente número de processos de "Habite-se", já consolidando e o que está sendo aprovado, se concretizando na cidade, não são apenas projetos especulativos, acontecendo realmente a transformação na cidade. Rodolfo pontua que para o ano de dois mil e vinte, teve um total de "Habite-se" protocolados de quatrocentos e cinquenta e oito nesses cinco primeiros meses e para o ano de dois mil e vinte e um esse número irá para quinhentos e sessenta e cinco de totalização. No caso de projetos no ano de dois mil e vinte, mil e setenta e oito protocolados nesse período. Lembra que em dois mil e vinte tivemos o incremento de sessenta por cento comparados com o mesmo período de dois mil e dezenove. Nos primeiros cinco meses de dois mil e vinte, setenta e oito projetos protocolados, nos primeiros cinco meses de dois mil e vinte e um fechados nos dez dias úteis de maio, dois mil e duzentos e setenta e sete projetos protocolados. Comparado a dois mil e vinte, no mesmo período teve um aumento de mais de cem por cento no número de projetos protocolados. Rodolfo informa que teve um aumento no número de projetos protocolados pelo PREFBOOK, que é um sistema que a prefeitura implantou e já está consolidado, evitando deslocamento de munícipes para dentro da prefeitura. E o que a gente verifica, o "Habite-se" está em torno de cinquenta

por cento sendo aberto pelo PREFBOOK. Em relação as aprovações, aos deferimentos, nos primeiros cinco meses de dois mil e vinte e um, quinhentos e vinte e quatro aprovações de "Habite-se" num comparativo com dois mil e vinte, onde teve quatrocentos e trinta e dois. Um aumento de vinte por cento. Em função da reestruturação, verifica-se no mês de maio, a situação do departamento do "Habite-se", Isso comparado com o ano de dois mil e vinte representa um aumento de cem por cento. Rodolfo finaliza sua apresentação dos informes. Manara agradece a ele e registra que é importante esse acompanhamento contínuo dos números para avaliarmos onde que residem os problemas, alguns pontos de estrangulamento. Mas sempre estamos durante todo esse período aprimorando o sistema, permanece a régua do tempo de cada processo na média de um terço de manifestação da prefeitura e dois terços por parte do proponente e do responsável técnico. Então também temos essa prefeitura, como órgão responsável por se manifestar com relação à aprovação, sempre nesse sentido de processo de melhoria contínua diária. Manara informa que está aprimorando o sistema, sobre a aquisição de plataformas específicas que venham a contribuir nesse processo, um novo desafio em nome da melhoria contínua e que sejam as entidades que representem o setor principalmente aquele dos profissionais envolvidos diretamente. Duas reuniões já foram feitas para a modernização do código de obras. Assim como a ACONVAP que também contribui, houve uma reunião muito produtiva com o SECOVI. Há um aprimoramento profissional, e aqueles que estão do outro lado do balcão também nós entendemos que o aprimoramento da chegada, a qualidade de chegada dos projetos é um fator determinante em dois terços do tempo que demora para uma aprovação. Assim, assumimos o nosso desafio de melhoria contínua e também esperamos que o outro lado do balcão sempre conte com essas organizações, com essas iniciativas para aprimorar a qualidade do projeto que chega para análise, assim vai acelerar dois terços do tempo. Manara pergunta se alguém quer fazer algum comentário sobre o balanço. Com a

palavra Ângela da ELO complementa o que Maria Rita falou sobre aprimoramento. Ela enfatiza que Maria Rita colocou muito bem a questão dos loteamentos e do que está acontecendo na cidade e ela citou a SEMOB como um gargalo. Não acha que seja culpa da SEMOB, a cidade está passando por um processo intenso, a cidade está numa transformação na questão de mobilidade e que a SEMOB tem o departamento muito importante para os loteadores, que são as diretrizes viárias. Finaliza informando que já teve reunião juntamente com o Prefeito Felício, e sugeriu para que haja melhor integração entre os técnicos da SEMOB e da SEURBs. Manara responde à Ângela que está passando por uma reestruturação de atribuições várias na prefeitura como um todo. Essa análise sobre a melhor estrutura dentro de alguns departamentos é uma questão constante, eu acho que é isso que o prefeito se referiu. Nós estamos sempre monitorando, por exemplo, por uma reivindicação que o setor também colocou em várias oportunidades internamente nós analisamos e identificamos que era o momento oportuno de se dividir em dois departamentos, o que antes era um só departamento de aprovação e projetos e agora são dois departamentos, um de "Habite-se" e outro de aprovação de projeto que tenha a fiscalização também, no seu bojo nesse novo departamento. E isso é uma melhoria que o próprio setor contribui com uma nova análise, internamente nós analisamos quando que é oportuno promover esse tipo de reestruturação. Manara acredita que o prefeito se refere a isso porque está dentro do princípio da melhoria contínua, uma questão que nós estamos pesquisando, aprimorando sistemas, de forma de encaminhar a relação entre departamentos ou secretarias que opinam diante dos vários projetos, dos vários tipos diferentes de protocolos. Então, é uma discussão, uma pauta nossa dessa discussão, e respondendo objetivamente nós não avançamos nessa hipótese de trazer toda uma responsabilidade da análise da SEMOB com relação a esses empreendimentos para dentro da SEURBS, porque estamos discutindo o código de obras, em outras definições de políticas públicas que nós estamos com esse esforço para aprimorar todo o sistema e a plataforma

de análise de projetos enquanto SEURBS. Manara pede que o arquiteto Erllin, entre nas apresentações com o projeto da nova assessoria de projetos especiais, os desafios e projetos criados agora no segundo mandato do prefeito Felício que está debruçada com ênfase no programa de energia verde, que é um certame já lançado. A arquiteta Bruna também vai fazer uma abordagem interessante do quanto que esses desafios da assessoria dos projetos especiais têm de convergência com o plano diretor. Então é um tema muito caro, muito especial para o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano conhecer dessa estratégia. Com a palavra Erllin, que inicia informando que a assessoria especial foi criada por uma demanda do prefeito Felício e toda prefeitura demanda por projetos especiais. A ideia é acelerar negócios nas áreas de saúde, de energia, mobilidade, infraestrutura, esportes e tecnologias visando à sustentabilidade e também possibilitar parcerias e criar oportunidades para que empreendedores possam investir na cidade e contribuir com o seu desenvolvimento econômico e social. Historicamente a prefeitura tem uma despesa com investimento, cerca de cinco por cento, três bilhões, em média, que é o que nós temos aqui no Município, sobra de investimento cerca de cento e cinquenta milhões. E isso acaba sendo, cada vez mais, insuficiente para todos os investimentos necessários no Município. Erllin menciona a ACONVAP e a ELO, que representam grande parte desses empreendedores. Isso só corrobora com essa visão de que a participação da iniciativa privada é importantíssima para o desenvolvimento do Município. O decreto 18.718 criou o programa de parcerias de investimento, com a ideia de viabilizar esses projetos. Um deles é o parque da cidade, historicamente, ele tem uma grande importância histórica no município, é um patrimônio do Município, com áreas que demandam de utilização, preservação, obviamente, o patrimônio histórico, mas demandam de utilização. A ideia é fazer uma concessão de parte do parque da cidade, daqueles galpões que hoje estão desocupados, para fazer um centro de convenções. Isso traria um grande impacto econômico para a cidade, movimentando a economia.



Então junto desse projeto de concessão dos galpões existe uma ideia, o projeto de requalificação de toda Sebastião Gualberto e de uma transposição daquela ferrovia, para isso o parque se abriria para o centro da cidade com a Vila Maria no centro da cidade e isso viabilizaria um novo acesso para o parque. Outro projeto do centro é o enterramento de cabos de energia, um estudo está sendo feito junto da EDP e com a secretaria de gestão habitacional e obras o enterramento dos cabos da Rua Quinze, da Coronel José Monteiro, um projeto inicial que é um trabalho aparentemente simples, mas muito complexo, de muita inerência no centro da cidade. Uma reclamação constante do centro é a falta de estacionamento, está sendo feito um estudo da possibilidade de um estacionamento subterrâneo. As obras da arena esportiva ainda faltam o estacionamento para ser finalizado, o Estádio Martins Pereira, a ideia é fazer a concessão para a iniciativa privada desses dois complexos. O aeroporto está em fase de edital de concessão, existe um movimento de privatização dos aeroportos do país, a INFRAERO está sendo tirada dos aeroportos e passado para a iniciativa privada. E também o VLP, a linha verde já está sendo construída, estamos vendo também a questão da concessão do novo transporte público esse modelo novo que está sendo desenhada, a construção das estações da linha verde e a construção dessas estações. E para concluir Erllin comenta sobre o projeto de energia verde, que começou como um projeto simplesmente de uma fazenda fotovoltaica e conforme aprofundando no tema, viu-se que é uma possibilidade muito grande. Dando continuidade a arquiteta Bruna Leite da divisão de planejamento urbano e projetos especiais, inicia informando que foi feito um exercício para entender de que maneira esses projetos atendem as premissas e as diretrizes do plano diretor. O mais importante, não é nem buscar essa correlação com os artigos e diretrizes, mas entender que o plano diretor, ele serve para nortear sem um desdobramento, sem políticas atreladas, sem a criação de planos, decretos, estratégias vinculadas a ele. Esses projetos mostram de que maneira estão se consolidando essas premissas e diretrizes. Com relação

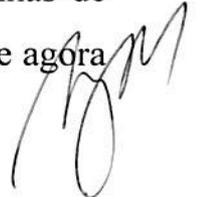
aos projetos do parque da cidade e do reposicionamento da Sebastião Gualberto, o plano diretor foi à política das centralidades, esse exercício além de fomentar e induzir as centralidades, nesse caso para uma escala não só local, uma escala regional e metropolitana, está além da proposta do plano diretor, fortalecendo a correlação entre as centralidades e ainda vai além de indução local que estava prevista extrapolando para uma escala muito maior. Podemos resgatar essa questão da valorização do patrimônio histórico com a utilização desses galpões do parque da cidade, atrelado ao conceito de sustentabilidade porque um parque construído e edificado que nesse caso ele tá subutilizado. Então, ao invés da gente prever construções de novas estruturas, vamos manter as nossas existentes e potencializar a utilização delas. Com relação à Sebastião Gualberto existe uma barreira física, tanto da Sebastião Gualberto quanto da linha férrea e a ideia dessa conexão da centralidade é atender premissas do plano diretor e também as premissas de acessibilidade com modos suaves de deslocamento, onde se prevê a questão da transposição justamente para favorecer o pedestre. As premissas de intervenção no centro, principalmente no enterramento da fiação e do estacionamento, ela busca compatibilizar a utilização da região central entre todos os modos de deslocamento. Sabemos da limitação de estrutura física na região central, principalmente com relação ao sistema viário, existem alguns conflitos entre pedestres, ciclistas e os veículos motorizados. A possibilidade seria de abrir espaço para uma calçada, melhorar acessibilidade e também promover uma infraestrutura para estacionamento subterrâneo visando justamente não só fomentar a centralidade, mas induzir a centralidade, compatibilizar todos os modos de utilização naquele local. Com relação ao projeto do aeroporto, ele está extremamente vinculado, é uma diretriz do plano diretor que foi a criação com desenvolvimento estratégico, que são áreas que elas possuem um potencial econômico. Então a criação dessa área de desenvolvimento estratégico do aeroporto, veio justamente de encontro com essa questão de fomentar a economia no local e são distribuídas por todo o

território de uma maneira equitativa, justamente por causa disso, que o seu potencial econômico possa distribuir esse recurso por todo território. Quanto a criação da linha verde, de maneira que ela atende todas as premissas do plano diretor, tem um mapa de densidades e em cima tem a macro zona de consolidação que é onde realmente queremos que a cidade aconteça, onde ela está mais estruturada, onde teria o melhor retorno de investimento onde não teria tanto gasto de infraestrutura e a população estaria servida de todos os serviços básicos e essenciais. Então, a macro zona de consolidação veio bem ao encontro com essa questão da densidade populacional e a linha verde que exatamente está nesse eixo para promover o transporte público de qualidade, atendendo as premissas de desenvolvimento sustentável e fontes de energia renovável. Com a palavra que comunica que existe um projeto para a concessão e construção de uma fazenda fotovoltaica para geração de energia a partir de painéis solares. Já está em consulta pública e disponível no site da prefeitura, isso já está acontecendo, e a ideia é inovar e investir no futuro sustentável de energia renovável para a cidade. Hoje a prefeitura está ligada no mercado regulado, num sistema integrado nacional que passa pela prefeitura, pela EDP, que é a nossa distribuidora de energia. Já foi lançada concorrência pública para consumir essa energia disponível no site do DRM. Essa energia que está sendo contratada será para abastecer quinze unidades da prefeitura, isso vai acontecer no início do mês de junho, é o prazo para entrega das propostas e virá uma pequena central hidrelétrica, energia eólica, energia solar e biomassa. O mercado livre tem várias alternativas e o que queremos é a energia verde incentivada, é o que buscamos no edital. Além disso, existe a possibilidade da geração distribuída, onde a energia da fazenda fotovoltaica é uma das alternativas, a energia solar também o biogás. Estamos estudando uma alternativa para também compor a matriz energética que vai abastecer a prefeitura. O esquema mostra que essa energia vem através da distribuição da EDP, mas tem origem certificada como sendo energias incentivadas para

alimentar a prefeitura e a linha verde. Teve início em dois mil e dezessete, com a frota de carros. Engenheiro Erllin complementa informando que todos os prédios públicos serão abastecidos por essa energia, inclusive hospitais e o Parque Tecnológico que é o maior consumidor da prefeitura. A frota da GCM era composta de quatorze Vectras e consumia cerca de quatrocentos e setenta mil reais por ano de manutenção. Em dois mil e dezessete foi feita uma licitação, onde foi adquirido o serviço e não a compra do carro elétrico e isso possibilitou trinta veículos a um custo de cento e cinquenta e sete mil reais, uma economia de trezentos mil reais por ano. É mais do que o dobro da frota. Para a iluminação em LED a prefeitura buscou junto ao Banco do Brasil um financiamento de trinta e dois milhões para compra de luminárias, conforme projeto, e o valor que pagaríamos neste financiamento era menor do que a economia que faríamos nas contas da iluminação pública. Com isso, conseguimos montar um fluxo de desembolso, onde a prefeitura não teria impacto nenhum, e a cada mês solicitamos da EDP a baixa do valor pago, pois não é feito a mensuração do consumo e sim por tipo de luminária que está instalada. Conforme eram instalados a EDP dava baixa no valor, e essa economia na conta de energia era mais que suficiente para pagar o financiamento. Isso irá gerar uma economia de onze milhões e meio para os cofres da prefeitura. A linha verde também foi pensada toda elétrica com veículos articulados cem por cento elétricos. A energia verde, o preço é definido pela ANEEL, está na ordem de sessenta e cinco centavos o quilowatt/hora. Conclui a apresentação com a estimativa de chegar a quarenta e seis centavos o quilowatt/hora, por ano, cerca de sete milhões de economia para os cofres públicos, que podem ser usados em outras áreas da educação, saúde, segurança. Manara comenta que toda essa transição e opção não só da municipalidade, já discutido no plano diretor do zoneamento, agora no código de obras não só dos investimentos públicos, a política pública de transição energética para uma energia sustentável, uma energia verde, ela acompanha também com o ambiente

construído da cidade. Para que isso ocorra temos estudos, e nos deparamos com alguns números preocupantes que são ressaltados nessa expressão de segurança energética e de sustentabilidade. Essa segurança energética, ela está na verdade num tripé como uma capital, uma das cidades mais atrativas de investimento da América Latina, que está recebendo, nos dois balanços iniciais uma expectativa de investimentos na construção civil, novas moradias como nunca na história de São José dos Campos. Então nós temos que nos preocupar no tripé, segurança alimentar, segurança hídrica e segurança energética. No entanto explica que, uma capital regional, de alta atratividade, de investimentos, de alta tecnologia, que demandam um aporte garantido de energia para que isso ocorra, então não só o modal de mobilidade baseado na energia verde, elétrica, não poluente, também aos novos nichos de empresas que estão chegando a São José dos Campos, que demandam por um aporte garantido de energia. Então, isso está previsto no plano nacional de energia, publicado neste ano, como que o Brasil vai se preparar para o enfretamento, para que tenha a segurança energética para seu desenvolvimento. Ela está baseada nesses conceitos e a preocupação hoje de São José dos Campos para dar lastro a toda essa transformação apresentada, pela assessoria de projetos especiais, mas também com a nossa previsão já assentada no plano diretor no zoneamento e certamente trazida agora na discussão do novo código de obras para que tenhamos o abastecimento da cidade como um todo dentro dessas premissas. Que o processo de transição energética vigente em um processo de transformações na direção a uma economia de baixo carbono e menor pegada ambiental. O Poder Público já está fazendo a sua tarefa de casa. O setor produtivo está vindo com novos investimentos. A apresentação do Erlin em favor da oferta de energia para os próprios públicos e os novos investimentos no modal elétrico de São José dos Campos, está baseada em energia renovável e o gás natural e a geração térmica é aquela definida como combustível de transição. Ele sai da pegada ambiental dos combustíveis fósseis, embora não seja renovável, mas é definido como uma

energia de transição para que possa dar esse aporte de contribuição. A opção mais interessante em termos de pegada de sustentabilidade seria através do gás natural. A preocupação na questão de hidrelétrica, que é a grande base da oferta de geração de energia hoje na matriz brasileira porque as fontes renováveis solar e eólica, ela tem o efeito da intermitência e da sazonalidade. Então ela tem uma baixa eficiência enquanto oferta garantida. A tecnologia de energia eólica, energia solar não supri a garantia de oferta ao longo de vinte e quatro horas, trezentos e sessenta e cinco dias por ano. E a geração térmica de complementação, que vemos anúncios, os números divulgados na mídia nessa semana recentemente, nos preocupou ainda mais. O Brasil está com grandes regiões produtoras, em termos dos reservatórios das hidrelétricas com o menor nível em noventa e um anos, pior ainda do que aquilo que enfrentamos de dois mil e treze a dois e mil e quinze, com o problema da crise dos reservatórios. Essa é uma alerta para aquilo que nós estamos colocando como segurança energética, que precisamos pulverizar a matriz de geração, é uma tendência global de pulverização, um caminho da humanidade para a auto geração de energia. Mas enquanto não conseguimos suprir isso em termos de grandes demandas para garantir a atratividade de investimentos em São José dos Campos, precisamos modernizar nossa base legal. Então precisamos de uma nova modernização da lei orgânica para que possamos trazer todo esse acervo de uma matriz energética renovável para São José dos Campos. Precisamos modernizar para que nós possamos acomodar dentro da norma todos esses marcos regulatórios que aconteceram a partir de dois e mil e quatro, para que possa deixar a cidade efetivamente preparada e que dê ao mercado, claros sinais de que nós vamos ter a segurança energética para a chegada de todos esses investimentos. Sejam aqueles investimentos trazidos em resposta aos planos de incentivo, seja no fator de sustentabilidade da outorga onerosa, na redução de IPTU com os painéis fotovoltaicos no telhado. Enfim, temos várias linhas de incentivo e aqueles mais claros trazidos no plano diretor de zoneamento e agora

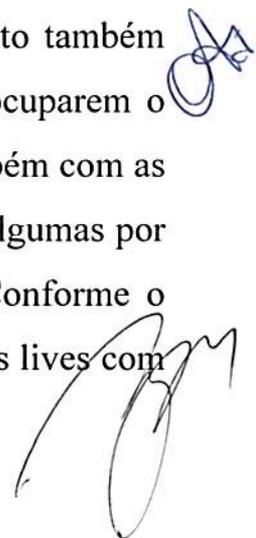
quanto mais, é nessas definições do código de obras que nós temos que trazer do ambiente construído também a garantia de que haverá essa segurança energética. E mais do que isso, para o setor da indústria, de comércio, na oferta de emprego e renda que precisa chegar à cidade, que essa cidade tenha a sua segurança hídrica da segurança energética e da segurança alimentar. Continua a ser uma das referências latino americanas em atratividade de investimentos, Manara agradece ao Erllin e a Bruna pela apresentação e chama Rodolfo para que fale sobre o avanço das câmaras técnicas de modernização do código de obras. Manara se despede e passa para Rodolfo a condução dos debates e encerramento da presente plenária. Rodolfo segue com a plenária com a apresentação de um resumo das reuniões, que estão sendo realizadas pela câmara técnica conjunta entre o CMDU e o COMAM. Inicia informando que já foram realizadas três reuniões, uma no dia vinte e dois de abril, outra no dia seis de maio e a última agora no dia quatorze de maio. Estão participando das reuniões como representantes do Conselho do CMDU e COMAM, a doutora Fernanda Fawller, a engenheira Fabiana, a professora Valdirene, a engenheira Maria Rita, o arquiteto Valter e o Rogério representando a ELO. Por parte da prefeitura nós temos o arquiteto Rodrigo, arquiteta Ana Cândida, o arquiteto Gabriel, a arquiteta Carolina, a arquiteta Isabela e a engenheira Lívia e a coordenação está sob a minha responsabilidade. Nessas três reuniões já foi feita a leitura e revisão de cento e cinco artigos da proposta apresentada do novo código, isso representa mais de cinquenta por cento do texto do novo código de edificações. A câmara técnica decidiu na reunião inicial no dia vinte e dois de abril que seria até mais produtivo fazer leituras em blocos, e assim surgindo alguma dúvida, entraríamos de forma específica em cada aspecto que estava sendo conferido. Dentre esses cento e cinco artigos já têm anotado cinquenta e cinco sugestões de intervenções, esclarecimentos ou até mesmo de supressão de itens ou inclusão de itens dentro do texto proposto, da minuta. Lembrando que a câmara técnica é um órgão acessório do conselho, tanto do CMDU quanto do

COMAM. Então vamos fazer um resumo final pra apresentação aos dois conselhos para cada um dos conselhos fazer a sua avaliação das propostas, das discussões e das sugestões que foram debatidas nas reuniões. Dentre essas diversas intervenções que já ocorreram, vou citar aqui algumas, a título exemplificativo, como eu disse, é um número extenso, são mais de cinquenta. Esclarece que fez um resumo de alguns itens, apenas pra exemplificar aos demais conselheiros o que está sendo discutido, anotado como intervenção a ser realizada. Tivemos a questão da definição da altura H, sobre seis, é uma coisa que está sendo discutido para esclarecer que não é o tradicional H sobre seis que gera o recuo lateral, é o H de gabarito de altura. Temos aqueles que têm o hábito de aprovação de projetos, principalmente nas residências unifamiliares, essa questão dessa altura, principalmente nos casos de galpões comerciais, galpões industriais nos zoneamentos onde é possível e permitido, a ocupação do recuo lateral. Então esse é um dos aspectos, debatidos, desvinculado entre autor do projeto e o responsável técnico, discutindo uma alternativa para essa demanda, que é uma demanda antiga dos profissionais da cidade. O objetivo é entregar para a cidade projetos aprovados que nós tenhamos a segurança da execução, a segurança do acompanhamento e não um mar de projetos, de obras sendo executadas sem o responsável pela execução e ao mesmo tempo, tentar atender uma demanda do setor, na realidade, daqueles escritórios que via de regra se incubem apenas da aprovação do projeto, do desenvolvimento do projeto para atendimento da lei e não da execução. E diante disso temos também a questão do domicilio tributário referente ao ISS para profissionais de outros municípios. Existe uma questão tributária que já vem sendo objeto de questionamento por parte dos profissionais que tem inscrições em outros municípios e ocorria a bitributação de ter que fazer o pagamento de inscrição municipal para o exercício da atividade profissional aqui. Estamos discutindo a melhor solução para que se tenha a inserção de profissional no rol do projeto aprovado, mas sem a obrigação de ele ter que fazer pagamentos anuais de



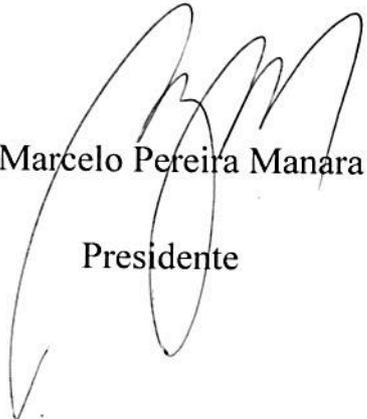
inscrição municipal do ISS. Foi debatida também a ampliação dos itens de sustentabilidade, criando a previsão para que se desenvolvam novas técnicas e que essas possam ser incorporadas e propostas implementadas no município, tanto no plano diretor, lei de zoneamento como no próprio código de obras. A ideia é ter um artigo no código que permita, potencialmente, envolver um desenvolvimento de tecnologia, que avança muito rápido, deixar em um dos artigos do código a previsibilidade de qualquer nova inovação, mesmo que não descrita tacitamente no texto da lei, possa ser incorporada para as edificações. Outro aspecto importante também foi a questão do prazo de doze meses definido para as obras abandonadas no Município por muito tempo. Uma revisão do texto para colocar essa contagem do tempo de onze meses para caracterização de obras abandonadas, mas a partir do prazo legal de validade de todo o projeto que é de vinte e quatro meses. É um esclarecimento da proposta que gerou um pouco de dúvida entre alguns profissionais, de tomar como base para identificação e consideração como construção existente, aquela cadastrada, lançada no carnê de IPTU, a área tributada do ano de mil novecentos e noventa e quatro. O objetivo dessa caracterização é exatamente simplificar, não só para os profissionais que projetam como também para quem analisa, porque é um serviço quase que de detetive. Uma obra que vai sofrer uma transformação, uma regularização, uma ampliação e já teve um projeto aprovado ou teve algum "Habite-se" expedido nas décadas passadas, não é um trabalho fácil conseguir essa informação, prospectar esses dados para conseguir fazer a descrição correta dentro do projeto. Como o alvo de toda aprovação, aprova-se o projeto, executa-se a obra, na sequencia temos a expedição do "Habite-se" e por fim o destino final é o cartório para averbação do "Habite-se" expedido para essa alteração, para essa ampliação ou regularização. Na eventualidade de no cartório existir algum registro que divirja daquele que foi aprovado, ao invés de ter que se voltar retificar o projeto e fazer toda aquela prospecção de dados, a ideia é uma simples certidão de projeto aprovado, caracterizar o que foi feito naquela

aprovação e não gerar conflito, nem para a prefeitura, para fins cadastrais e tributários e nem para o munícipe, nem ao cartório para registro das construções, para averbação dos "Habite-se". Rodolfo aponta outro ponto importante que gerou dúvida numa das reuniões, a questão do artigo nono que trata dos bens considerados patrimônio público, os bens tombados e que já está sendo contemplado no artigo, caracterizados para que sejam feitas as verificações legais para a aprovação. Esclarece também que já está proposta no texto da minuta do novo código, a possibilidade de posicionamento de lixeiras junto à divisa, que hoje tem uma restrição de um metro e meio. Obviamente, não é a questão de a lixeira estar ou não estar posicionada, dependendo do tamanho, do volume de resíduo que vai ser gerado, tanto orgânico, lixo seco, lixo molhado, orgânico ou reciclável, a questão não é o compartimento em alvenaria, é a lixeira estar posicionado junto à divisa e sim, a grade de acesso, a portinhola de acesso. Então vamos permitir o posicionamento da lixeira junto a divisa, porém, essa portinhola de acesso, grade ou vão de acesso tem que estar afastada um metro e meio da divisa. A sugestão para permissão de posicionamento também da caixa d'água enterrada junto ao recuo frontal, tem potencialmente um risco maior para os imóveis vizinhos em caso de vazamento, infiltração. Então para as divisas laterais, historicamente, já vem exigido um metro e meio. Só que da forma como o texto foi construído inicialmente, deixou a impossibilidade desse reservatório vir a ser instalado no recuo frontal onde o risco é muito menor. Eventualmente pode ocorrer instalação de equipamentos públicos sob a calçada, sob o passeio, porém, esses equipamentos sempre vão estar afastados da divisa. Foi feita a sugestão para inserção no texto também dessa possibilidade das caixas d'águas e reservatórios enterrados ocuparem o recuo frontal. Adicionalmente finalizando esse breve resumo, já também com as discussões em relação às sugestões que estão sendo encaminhadas, algumas por e-mail e outras pelas reuniões que nós realizamos com a AEA. Conforme o Presidente Manara comentou, já tivemos duas reuniões, virtuais, duas lives com



o pessoal da AEA nos dias vinte de abril e onze de maio. No dia vinte e sete foi no período da noite, no dia onze de maio no período da tarde. E nessas duas reuniões, recebemos diversas sugestões que estão sendo analisadas, compiladas para ver a pertinência. Algumas delas já vinculadas ao que foi discutido nas reuniões da câmara técnica. Assim, já temos um posicionamento para resolução e de forma positiva, somadas às duas reuniões com uma participação de mais de cento e cinquenta pessoas. Como são indicações da AEA acreditamos que a informação que nós tivemos é que ele disponibilizou o link para os seus associados. Um número expressivo de profissionais da cidade, já participando de forma ativa e clara, objetiva, fazendo as suas contribuições e intervenções. Algumas vinculadas ao procedimento de processo, outras vinculadas aos conceitos, àquela questão de separação entre autor de projeto e responsável pela execução também foi citada em duas reuniões dessa desvinculação. Foram reuniões produtivas que vem só a somar, a melhorar a qualidade do produto final nosso que vai ser a atualização do nosso código de edificações. Rodolfo abre aos participantes remotos e presencialmente a fazer algum comentário, alguma sugestão, alguma crítica. Maria Rita da ACONVAP, que informa que está participando da câmara técnica junto com o Valter e outros profissionais e uma discussão muito democrática, às vezes até a calorosa por parte de todos, mas acredita que é uma grande contribuição de todos, muito proveitosa e parabeniza o Rodolfo e de todos os técnicos pela condução da câmara técnica. Rodolfo agradece Maria Rita e concorda que as discussões são sempre acaloradas, onde tem algumas divergências e que não há unanimidade em tudo, o que é ótimo. Rodolfo traz uma última informação sobre a reunião com o Sabonge, vice-presidente da ACONVAP, na questão GRAPROHAB. Eles foram comunicados a respeito de um projeto específico, multifamiliar e que a forma como a SABESP havia inicialmente gerado a diretriz para o empreendimento, a contextualização da frase do documento, induzia ao entendimento de que o empreendimento mesmo se enquadrando nos critérios de

inexigibilidade, teria que ir para o GRAPROHAB. Na reunião com a SABESP foi sanada essa divergência e a SABESP já retificou a diretriz que todos conhecem, é um modelo padrão, muda-se o endereço, talvez o dimensionamento, mas é um texto padrão. Como houve uma reestruturação na SABESP, fizeram uma atualização e acabou gerando essa confusão inicial. E no formato novo, nós já recebemos a interpretação que acarretaria a todo empreendimento com mais de duzentas unidades a ter que aprovar no GRAPROHAB. a existência de infraestrutura, diretriz emitida pela SABESP e diretriz emitida pela EDP, pela concessionária de energia e a existência de infraestrutura, guia, sarjeta e iluminação pública. Sem mais considerações e nada mais a tratar Rodolfo agradece a participação de todos os presentes e os que estão via remota em nome do secretário Manara encerra a reunião. Eu Marisa do Prado Sá Durante lavrei a presente ata.



Marcelo Pereira Manara
Presidente



Marisa do Prado Sá Durante
Secretária Executiva

LISTA DE PRESEÇA- REUNIÃO CMDU-19/05/2021

PARTICIPAÇÃO PRESENCIAL

CONSELHEIRO(A)/CONVIDADO	TITULAR/SUPLENTE	ASSINATURA
Marcelo Leonardo	Titular	
Paulo EDUARDO DE OLIVEIRA COSTA	SUPLENTE	Lw / O.L.T.
Paulo CAON	suplente	
Márcio Rdt- Siqueira	Titular	
Paulo Marcos Viana	SEURBS	
Ronaldo MARQUESA	SEURBS	
Angelo Pereira	AELO	
WALTER RANT Zanoni de Aze	AEA SJC	
Juaney D. Vinconcelos	TITULAR	
VENANCIO SILVA Gomes	TITULAR	
MASMEU KUMARA	Titular	

