

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

Data: 16 Março de 2023-Horário: 09:30hs

Local: Auditório do 7º andar do Paço Municipal

Aos dezesseis dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e três, o Presidente Manara inicia a plenária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, com a aprovação da ata da plenária do dia 19 de janeiro, que foi enviada pela Marisa no dia dois de março por e-mail. Pergunta se todos receberam? Coloca para aprovação, nenhuma manifestação contrária, ata aprovada por unanimidade. Justifica a ausência da equipe da aprovação de projetos, conselheiros do CMDU, que sobrepôs com um evento da Aconvap, um workshop de “Normas e garantias”, Rodolfo Marcos Venâncio e Rodrigo Ubiratã Gunther Lux. Então já justificando a ausência dos conselheiros da Seurbs, nesse evento promovido pela Aconvap e Sinduscon. Informa que ainda remanescem vagas, da composição do CMDU, e como presidente do conselho, tem entrado em contato, pessoalmente com instituições de pesquisa, reforçando a importância, o valor dessa oportunidade de participar do Conselho Municipal de Desenvolvido Urbano. E também, o Comam, o Conselho de Meio Ambiente, republicou um o edital de chamamento. Que, nesse esforço de atender a nova composição do Comam, tem aproveitado e conversado com essas instituições de pesquisa para que, tenham esse posicionamento próximo dos colegiados, porque, logicamente, trazem uma contribuição muito significativa para o conselho, e vice e versa. As vagas remanescentes são uma vaga de representante do Instituto de Pesquisa, Ensino, Produção Científica e Tecnológica, um representante de movimentos populares, cinco vagas dos representantes de movimentos de moradores de bairro. Presidente informa que essa semana recebeu a visita do Sr. Mauricio representando a associação “Aceja”, da região oeste, congrega o Jardim Aquarius e adjacências. Eles já encaminharam para a secretaria executiva todos os documentos e estão solicitando o ingresso no CMDU. E, se ninguém tiver nada contrário, propõe como encaminhamento a deliberação. Que Teles e Marisa já verificaram a documentação em termos da legalidade da condição, de elegibilidade dessa instituição para participar com uma vaga, como representante no movimento de morador de bairro e que está regular para pleitear essa vaga. Que a secretaria executiva encaminhará esse pleito por e-mail e será colocada para deliberação e aprovação da entrada da Aceja como representante de movimentos de moradores de bairro da região oeste. Continua informando sobre esse novo chamamento do Conselho de Meio Ambiente, que a inscrição se encerra dia cinco de abril. Que, tem um

assunto também pendente, recebido por e-mail da conselheira Fabiana Lourenço, uma proposta de pauta para tratar do projeto de remodelação viária entre a Via Esplanada e a Avenida Eduardo Cury e Linneu de Moura. A secretaria executiva recebeu na sexta-feira essa proposta de inclusão de pauta, mas como é um tema que envolve outras secretarias, vai acolher essa sugestão de pauta e colocar para próxima reunião. Que serão convidados os representantes da Secretaria de Mobilidade e apresentaremos o projeto. Passa a palavra para Fabiana fazer alguma consideração. Conselheira Fabiana cumprimenta a todos e informa que “viu essa necessidade de pauta, porque realmente é uma área muito crítica nessa região. Que em função de ser o único acesso que tem para o Urbanova, essas obras, vão impactar a questão das chuvas também, as ocorrências são intensas. Que podemos ficar meio que refém disso se não tiver um pensamento antes, um projeto anterior que considere a questão da chuva, porque vai aumentar. A impermeabilização da região e essa área, onde vão ocorrer as obras, elas estão descritas como área de controle da impermeabilização, área de interesse ambiental e também uma área sujeita a inundações. Então precisa ser levado em conta essas questões na elaboração do projeto, principalmente em relação a questão da drenagem da infraestrutura urbana. Porque senão a cidade pode ficar refém de uma situação que não foi prevista, principalmente por conta desse aumento de ocorrência de chuva intensa. Uma preocupação e sugere inserir na próxima pauta, para que possa debater e ter ciência do que realmente está acontecendo”. Presidente agradece Fabiana, acha que a solicitação veste perfeitamente nas atribuições do conselho e, se ninguém tiver nada contra será incluída para próxima pauta da reunião de abril. Que solicitará das secretarias envolvidas a apresentação do projeto, já reforçando esse olhar com relação a drenagem e disciplinamento das águas pluviais resultantes da obra e como vai ficar a configuração final. Pergunta se o conselho não tem nenhuma objeção quanto a sugestão da conselheira Fabiana Lourenço estar presente na pauta da próxima reunião de abril. Nenhuma manifestação, sugestão de pauta inclusa. Dando sequência, Presidente informa que surgiu um questionamento, uma solicitação de encaminhamento para a plenária da discussão sobre o modelo das reuniões, onde foi adotado desde a pandemia, participação remota e que se não seria o momento de voltar a exclusivamente reunião presencial. Abre para manifestação, daqueles que queiram colocar a sua opinião a respeito, para que se oportuno, interessante, mudar e voltar a realização das reuniões do CMDU exclusivamente presenciais aqui na plenária. Pergunta se alguém quer fazer algum comentário. Com a palavra Maria Rita da Aconvap, que é a favor de voltar só presencial, porque percebe que raramente alguém está online participando. Acha que a discussão, ela perde com isso e muitas vezes as pessoas entram, colocam um desenho

qualquer e não aparecem nenhuma vez, então muitas vezes nem estão assistindo. Que é a favor de que volte tudo pra presencial. Presidente lê no chat, a opinião do conselheiro Milton que “Pensa que o modo híbrido das reuniões é interessante, pois possibilita uma maior participação nas reuniões em comparação com o modo presencial obrigatório”. Com a palavra Ângela da AELO, que pensa ser a presencial realmente a contribuição muito maior, tem um diálogo maior. E, quando o titular não puder vir na presencial, manda o suplente. No caso dela vem o engenheiro Rogério Paiva, ele que representa. Então, acha que os suplentes também têm que participar e que ela nunca assiste online. Com a palavra Walter Brant, cumprimenta a todos e concorda que a forma presencial é muito melhor, mas o híbrido dá as soluções. No caso dele estava atrasado, iniciou acompanhando online e depois chegou e desligou e está de forma presencial. Sabe que tem alguns que não participam e só colocam o rosto na tela, mas para quem participa é uma ferramenta que ajuda em casos específicos. Presidente informa no chat a manifestação da Marisa, do Cemaden que é a favor do modelo híbrido, assim como a Fabiana Lourenço e Augusto. Que essa é a colheita preliminar de opiniões, porque assunto não estava em pauta para deliberar a mudança. Então se os conselheiros entenderem, que seja oportuno rediscutir isso, será encaminhado como assunto de pauta para a próxima reunião e deliberação. O momento é somente um aquecimento dessa conversa e poderá ser retomada como pauta da próxima reunião. Porque o assunto é uma discussão nova, mas num assunto recorrente. Sempre que se discutem datas, horários e agora sistemas de reuniões, sempre haverá posições divergentes. Então, foi importante que surgiu essa discussão, para que se possa colocar para deliberação de plenária. Presidente segue com a pauta e já entra nas apresentações, a primeira “Áreas Verdes – intervenção urbanística, fator de sustentabilidade da outorga onerosa”, com a Carol. Com a palavra Carolina, do Departamento da Divisão de Planejamento Urbano e Projetos Especiais. Que inicia trazendo as áreas que já receberam acordo através da cobrança da outorga onerosa para intervenção em áreas públicas por empreendedores. Que a ideia é dos empreendedores, visando um desconto no pagamento da outorga onerosa, se comprometem a fazer intervenções em áreas públicas da cidade, que são acordadas no processo. Que o fator de sustentabilidade da outorga onerosa, um dos itens do fator da outorga onerosa é esse que está destacando o projeto (na tela). A execução de paisagismo ou urbanização de praças, parques, logradouros públicos, margem de córrego sob o interesse, diretriz e coordenação do órgão competente do município, ele vai ganhar uma parcela de incentivo de até (0,40), dependendo da intervenção que o empreendedor se comprometa a fazer. Que a secretaria já tem uma série de projetos, inclusive com outorga onerosa, e já teve 12 áreas comprometidas para serem qualificadas

através dessa parcela de incentivo do fator de sustentabilidade. Então são oito processos e 12 áreas, aproximadamente 51 mil metros quadrados de áreas públicas, que vão receber algum tipo de intervenção. São 375 metros lineares, uma via, que é a Padre Rodolfo, que também vai receber uma intervenção. Que está trazendo as áreas para que se possa ter conhecimento das que estão sendo acordadas para esse tipo de intervenção. Que a primeira delas está na região sul, no conjunto residencial Dom Pedro II, onde tem uma área pública que ainda não recebeu qualificação, ele fica próximo com o Parque do Cerrado e tem essa série de itens que devem ser realizados. Presidente Manara comenta que a equipe de projetos especiais já está trabalhando e vai potencializar ainda mais isso. Que o Parque do Cerrado e o Parque Senhorinha, estão nessa região e através desses investimentos, intervenção e qualificação, a ideia é que se transforme numa conectividade, que será apresentado oportunamente. Mas a equipe de projetos especiais já está desenvolvendo uma intervenção utilizando desses recursos. Carolina continua a apresentação, informando que na área da região leste da cidade no Loteamento San Rafael, uma área verde que até hoje não recebeu qualificação, será implantado um playground, academia ao ar livre, calçadas, passeios acessíveis, plantio de espécies arbóreas e de forração. A área da Rua Padre Rodolfo, vai ser uma requalificação da via visando a melhoria da arborização e das calçadas. Porque várias vezes a arborização, ela interfere na qualidade do pedestre, do caminhar, então rever como o que está ocorrendo com esta arborização, incrementando e melhorando a qualidade da calçada para os pedestres. A próxima é a Eduardo Cury com a Avenida Jornalista Napoleão Monteiro, fica ao lado do Shopping Colinas. Também uma pequena intervenção na Floripes Bicudo Martins, conhecida como “maconhão”. Uma série de intervenções, espaço canino, academia ao ar livre, postes, plantio de espécies, instalação de banco, passeios, jardim, forração, além de uma pista de corrida, pista de concreto desempenado com pintura, áreas para atividades e suportes de rede, com ganchos. A área na zona leste, na região do Motorama, próximo a Casa do Idoso Leste, vão ter passeios acessíveis, com iluminação e paisagismos. Próximo tem uma área triangular, também não qualificada, que vai receber passeios acessíveis, pista de Pump Track, estação de bicicleta, implantação de kits esportivos e uma área para atividades. E tem também uma viela que fica entre as Ruas José Bezerra da Silva e Cidade de Brasília, que vai receber passeios acessíveis, com iluminação e rampas para acessibilidade. A próxima área também na região sul, colada no córrego Senhorinha. Tem uma série de projetos que vão se conversar ali, inclusive com a Linha Verde, que é uma intervenção também muito recente que aconteceu e vem qualificando essa região. Então a previsão é de passeios acessíveis, com iluminação, escadas e rampas para acessibilidade, playground, kits esportivos, com equipamentos e



bancos. E na outra área prevendo a limpeza da área, passeios acessíveis com previsão de iluminação, deck e mini pontilhão para realização do passeio sobre tubulação de concreto existente e execução de escada e forração de talude existente. A próxima área também na região sul, nas proximidades também do Senhorinha, na Avenida Fusanobu Yokota que terá espaço canino, pista de corrida e adequação de passeios para acesso às novas áreas. Na região sul, uma área de frente para as Ruas Arequipa e Haiti, a implantação de playground, instalação de postes ornamentais e bancos, e da implantação de passeios acessíveis. Essa apresentação para o CMDU está sendo pactuado entre empreendedores e prefeitura. Lembra que todos esses projetos, essas intervenções acordadas devem ser realizadas obrigatoriamente, até que o empreendedor receba o Habite-se do empreendimento que ele está realizando e está relacionado com a outorga. Se o empreendedor não apresentar esta intervenção, ou ele vai ter que pagar a outorga que ele pactuou, o desconto que ele combinou, ou ele não vai conseguir ter o Habite-se. Presidente agradece Carol, ressalta mais uma vez, que desde o início, quando anunciou o mecanismo da outorga onerosa não como uma busca, uma sanha arrecadatória, mas, sim, transformadora da cidade. Ela é capaz de estabelecer mecanismos, negociações, que promovam a qualificação urbanística e ambiental da cidade. Que vê, por exemplo, a zona sul recepcionando inúmeras intervenções, uma região de grande adensamento populacional, ainda carente em certos pontos, carente em alguns equipamentos públicos. Então o mecanismo da funcionalidade dará essa plenitude do propósito da outorga onerosa como a melhoria da qualidade urbanística e ambiental da cidade de São José. Com a palavra Oswaldo que quer fazer um comentário a respeito da manifestação da Taciana, onde ela pergunta no chat “Como sugerir outras áreas para o processo de intervenção urbanística se já enviaram sugestões em LDO e LOA, 2020 e 2021, e não obteve retorno”. Oswaldo esclarece que na verdade, essas áreas em que pactuaram com os empreendedores por meio dos alvarás de construção, são áreas que tem alguns estudos, e que identifica com pedidos anteriores da própria população ou áreas que apresentam uma densidade populacional significativa, cujas áreas verdes ainda não sofreram nenhum tipo de qualificação e acha pertinente que se entregue. Então, na verdade, fazendo levantamentos internos e criando certa priorização de áreas para que quando o empreendedor opte por esse ou por aquela urbanização de área pública como elemento de sustentabilidade. Na aprovação do alvará de construção, já tem essa relação de áreas que são submetidas a eles que farão as opções também de acordo com o fator de sustentabilidade e a pontuação que eles têm que atingir para questão do desconto que desejam. E, isso não impede que os conselhos sugiram áreas, e ao longo dessas reuniões públicas de orçamento sempre tem pedidos, os próprios vereadores

através dos seus requerimentos da Câmara encaminham muitas vezes, processos, pedidos de urbanização de áreas verdes. Que ainda tem muitas áreas verdes, algumas que já estão urbanizadas e que merecem requalificação, outras que ainda nem foram qualificadas. E como tem um controle dessas informações, na medida em que os empreendimentos vão entrando, essas áreas são colocadas nesse *hall* para que o empreendedor faça. Que, o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano também tem recursos e que será apresentado outro projeto, com áreas de maior dimensão e que pode também aplicar o recurso direto do fundo para urbanização. Que existe dois caminhos de urbanização de áreas verdes: ou via fator sustentabilidade, uma opção do empreendedor, e uma seleção prévia de áreas pelo município e mesmo os conselheiros podem sugerir áreas que podem ser analisadas e submetidas à apreciação por ocasião do pedido dos empreendedores; ou também algumas áreas que foram elencadas e vamos propor proposta inclusive já apresentada em reunião passada, da reestruturação da sul e do centro onde se pretende fazer uma urbanização com o recurso do fundo. Presidente agradece Oswaldo e complementando o que a conselheira sugeriu na LDO e LOA. Que em todas essas discussões públicas, o procedimento padrão, por assim dizer, é de disponibilizar. A Secretaria de Administração e Finanças encaminha as demandas apresentadas nas audiências da LDO e LOA, as respectivas pastas oferecem as respostas. Pede que a conselheira se puder encaminhar a solicitação para a secretaria executiva e localizamos a resposta dada naquela oportunidade a isso. Para complementar, se a conselheira entender e quiser trazer, como o Oswaldo falou, temos vários caminhos de colheita, de dar informação sobre onde que a cidade está carente de determinadas atenção. Que é o momento, o caminho, é uma janela oportuna para que essas demandas sejam trazidas e a equipe de projetos especiais possa estudar o melhor caminho, se surge um empreendimento que possa colher nessa negociação. Que, através do próprio empenho e utilização do recurso disponível no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano. Presidente agradece a Carol e toda equipe, porque, esse mecanismo também tem oferecido essa oportunidade de discutir a cidade, de olhar com atenção as várias regiões. Então, é um exercício de aprendizado, que o sistema, por assim dizer, da outorga onerosa está impossibilitado, dos dois lados do balcão. E com a expectativa de quem vai efetivamente ganhar com isso se chama a qualidade de vida em São José dos Campos. Então parabeniza a equipe que tem apresentado soluções, ideias maravilhosas. Presidente chama Isabela, que vai apresentar o projeto da “Praça Verão da Linha Verde, Jardim Morumbi, com recursos do FMDU”. E também enaltece a equipe da Secretaria de Governança, o próprio prefeito Anderson Farias, que têm participado dessas discussões em encontrar ideias, propor soluções. Que essa iniciativa decorrente dos recursos e

negociações da outorga onerosa tem movimentado várias secretarias. O prefeito municipal está sendo uma construção muito rica nesse sentido internamente também na prefeitura. Com a palavra Isabela, arquiteta da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade e da Divisão de Planejamento Urbano e Projetos Especiais. Inicia informando que o Fundo Municipal foi criado junto ao plano diretor de 2018, regulamentado em 2021. Ele tem como finalidade concentrar recursos para o desenvolvimento e execução de projetos em desenvolvimento urbano. Em 14 de março de 2023, o valor do fundo estava em mais de 10 milhões de reais e vem trazer uma proposta para a primeira utilização deste fundo, que seria no projeto da Praça Verão. Esse projeto da Praça Verão faz parte do eixo de desenvolvimento da região sul, que já havia sido apresentado para o conselho municipal de desenvolvimento urbano, onde foram escolhidas áreas, para concentrar os esforços para potencializar o investimento. São áreas pulverizadas, mas que a pretensão é de integrá-las e trazer um desenvolvimento mais acelerado para a região. Que esse projeto está localizado no Jardim Morumbi, (apresentação na tela), identifica a área em preto, uma das áreas mais adensadas da região sul em São José. Ela tem bastante equipamento urbano, mas ela merece ter mais áreas de lazer qualificadas e mais áreas verdes. Essa praça, diretamente vai estar diretamente conectada com a Linha Verde. E hoje, temos notícias e percebido que a Linha Verde já está se transformando num elemento de lazer da cidade também. Então são pessoas que saem, porque tem uma ciclovia iluminada e acessível, então são pessoas que já saem para caminhar na Linha Verde, uma área que já está transformando a região. E a Praça Verão vai ficar perto da estação da Linha Verde. Identifica para os conselheiros a localização da Praça Verão, bem no meio do mapa, ela fica entre o Jardim Morumbi e o Parque Industrial e está muito próximo à estação terminal do Jardim Morumbi. É uma área de médio porte, antiga Praça do Automóvel, com 4500 metros quadrados, onde se pretende colocar uma grande densidade de equipamentos. A praça trará equipamentos diferentes, que possam atrair tanto os moradores do próprio entorno, quanto devido a essa proximidade da estação da Linha Verde, ela pode atrair também pessoas de outras regiões da cidade. Essa é a proposta de implantação, tem vários elementos, criou uma pista de caminhada no limite das vias. Que todos os equipamentos estão concentrados no meio da praça, de maneira a não deixar tão expostas ou de maneira das pessoas se sentirem mais acolhidas dentro da praça. É um projeto que prevê equipamentos para diferentes faixas etárias, ele prevê a acessibilidade e também está agregando a parte de drenagem sustentável. A região tem problema de drenagem e a proposta é um jardim de chuva. O tema da praça é verão, e a proposta de uma prainha, (mostra tela imagens) onde terá um solário, piscina vertical, um pergolado, junto com o jardim sensorial, com plantas e com ervas aromáticas e

um bom perfume. Uma área de piquenique, que atende toda a família, e o jardim de chuva com passarela. Nas imagens mostra um playground convencional, com um tanque de areia que pode ser usado por criança e adulto. A proposta é de ter móveis diferenciados, com espreguiçadeiras fixas e móveis de madeira. Uma piscina vertical, pergolado iluminado, por questões de segurança, vai comportar um balanço, com capacidade para adulto, vai ter módulos com dois balanços. É um pergolado sensorial, então ele tem piso de areia e ervas aromáticas, módulos com balanço e módulos de redário. O jardim de chuva com uma passarela, pista de caminhada. Finaliza a apresentação da praça apresentando o orçamento estimado para o processo licitatório de 4,5 milhões de reais. Com a palavra Oswaldo que dando continuidade ao que foi apresentado pela Isabela, achou oportuno trazer o projeto nesse momento, porque é o primeiro projeto realmente de urbanização, qualificação do espaço público na cidade, tem um orçamento estimado por um processo licitatório, lembra que está em mudança a lei de licitação, o termino do prazo da lei 8666, em dia 31 de março, e passa a lidar com a nova legislação. E a nova legislação, ela estabelece uma série de documentação e que pode levar a um atraso inclusive de um cronograma de obras de implantação. Porque, após o tempo dos trâmites da licitação, de fechar com a empresa e começar a implantar esse projeto, vai entrar na estiagem, agora, abril, maio, junho, e final do ano chuva novamente. Então o quanto conseguir adiantar em relação ao processo de licitação, adianta em relação a implantação de obras e não tem nenhuma surpresa no final. Que a intenção de trazer o projeto a plenária, e com a presença do grupo gestor do fundo, Walter, Maria Rita, Fabiana que estão na plenária, sugere a possibilidade de anuir esse projeto na plenária, porque tem todo um trâmite de um decreto de transição de uma lei de licitação para a outra que teremos que cumprir. Porque se não cumprir esse prazo, que é até 31 de março, de preparar toda a licitação, entra na outra lei, é outro prazo e vai para outro cronograma e atrasa em relação ao que entende ser um período ideal de obras. Então, acha oportuno trazer a anuência, de entendimento do conselho, desse projeto em relação a essa área e o uso do recurso do fundo na plenária e os membros do fundo gestor também não colocarem nenhuma restrição. Que ganha se tempo e celeridade numa lei de licitação que temos domínio e que vai atuar com uma nova lei de licitação, ainda não sabe o comportamento do Tribunal de Contas, e dessa lei atual tem pleno domínio dela. Presidente faz o encaminhamento, sem prejuízo ao conselho gestor de promover a reunião com mais detalhes do projeto. E, após será disponibiliza aos demais conselheiros. A secretaria executiva encaminha com esse detalhamento. Que não constava na pauta para deliberação, então é importante que se faça dois momentos o encaminhamento. O primeiro momento é se a plenária concorda em que

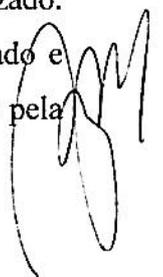
seja encaminhado para a deliberação e a anuência, conforme proposta do Oswaldo? E a segunda é a manifestação de anuência em si. Com a palavra Maria Rita da Aconvap, que entende a colocação do Oswaldo, das urgências, mas é muito ruim deliberar assim. Que ela tem uma proposta em relação ao projeto em si, onde teve a oportunidade de conhecer um parque inteirinho dedicado a deficientes, a pessoas que podem usar cadeira de rodas nos equipamentos. Sugere que um pedacinho dessa praça fosse dedicado a isso, porque não temos no Brasil parques assim, mas tem muitos fora do Brasil. Presidente informa que estamos numa transição de uma lei para outra, então é um caso excepcional. Porque dentro do nosso rigor é óbvio que o caminho via aprovação no conselho gestor, que já traz com as suas considerações para a aprovação da plenária, e esse será sempre o rito garantido. E que sem prejuízo, qualquer alteração em detalhe do projeto, localização dessa praça a ser trabalhada, essa estimativa. Que após um detalhamento de especificação poderá se fazer alguma modificação, algum arranjo, mas o contexto todo já está apto para uma discussão na plenária. Com a palavra Ângela Paiva que entende a preocupação do Oswaldo e acha pertinente em relação à obra nesse período para que não haja atraso. E como sugestão e conselheira, acha que a localização é perfeita, o entorno é populoso, e atende bem a necessidade da região. Acredita que o conselho já poderia se manifestar de uma forma positiva e num segundo momento, apresentar para o fundo gestor nessa outra reunião, fazer algum ajuste no projeto que acharem pertinente, como disse Maria Rita. Mas acha que para adiantar, se manifesta positivamente. Presidente informa que a plenária do CMDU, propõe para a equipe que está desenvolvendo o projeto, ideias, sugestões, críticas. Que, depois em devolutiva a equipe volta para a plenária “Concordamos com isso, não concordamos com aquilo”. Assim, para deixar no devido contexto de que o projeto não nasce da plenária do colegiado, porque não é o CMDU que se propõe a desenvolver projetos. Mas obviamente, os conselheiros em participação qualitativa, podem sugerir, criticar. Com a palavra Ronaldo, secretário adjunto da Secretaria de Urbanismo que aproveitando um pouco do que foi falado pela Ângela e Maria Rita, destaca um ponto, para quem está ouvindo, sugere que o entendimento de um termo que o Oswaldo usou da preocupação em tentar antecipar o encaminhamento desse projeto. Ele usou porque temos o pleno domínio da atual lei de licitações. Para quem não está muito envolvido com o processo todo, sugere um entendimento diferente para essa frase, que na verdade quando está falando é a plena e total expertise sobre as regras da lei de licitações que veio até agora, não que a gente tenha pleno domínio, quem tem o domínio são as próprias regras. O que acontece é que essa vontade de aproveitar e encaminhar, o quanto logo seja possível para aprovação e para tudo mais, e sim como o Presidente Manara falou, aceitando

OT

M

eventuais sugestões e opiniões de todos os interessados. Essa questão de que temos a total expertise sobre as regras da lei de licitações, essa mudança, ela já vem sendo preparada há dois anos. E agora, chegou o ponto que temos que passar a usar a nova regra que é mais burocrática. Ela é boa em alguns sentidos, porque aumenta o valor de compra direta, com tomada de preço, mas ela é bem mais travada, até por ser nova e bem mais complexa. A expertise sobre a Lei 8666, a prefeitura teve a aprovação todos esses anos, pelo Tribunal de Contas. Então para todas as cidades, é um momento novo de ter que adotar esse novo formato da nova lei de licitações. Que sabendo que vai demorar um pouco mais para disparar alguns projetos, até que todos estejam totalmente ambientados com a nova lei, é interessante que se possa encaminhar e começar a discutir logo, para não perder tanto tempo depois na aprovação. Presidente pergunta ao conselho se pode fazer o encaminhamento proposto. E aqueles que concordam com a inclusão da deliberação sobre o projeto apresentado na plenária. Que são duas manifestações que terá sequência. A primeira é sobre a inclusão da deliberação na pauta, não estamos discutindo o mérito, somente a inclusão de um momento de deliberação na pauta sobre esse projeto apresentado. Pergunta se aqueles que concordarem com a inclusão do momento de deliberação de plenária para o projeto apresentado fiquem como estão e aqueles que se abstém ou não concordam se manifestem. Aprovado por unanimidade a inclusão de pauta a manifestação sobre o projeto apresentado. O segundo movimento é a deliberação aqueles que concordam com o projeto e já com a ressalva de que receberemos contribuições do conselho gestor e da plenária sobre a estrutura da praça, os equipamentos, enfim, que receberemos contribuições da plenária, mas que a plenária entende que o projeto pode ser aprovado para o seu encaminhamento para fins do processo de construção do certame licitatório. Então aqueles que concordam fiquem como estão aqueles que se abstém ou discordam se manifestem. Aprovado por unanimidade. Presidente parabeniza a equipe que desenvolveu esse projeto, mais um exercício de melhoria na cidade decorrente do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, que é alimentado pelos recursos da outorga onerosa. Então, são esses dois caminhos que ficaram muito claros, o primeiro esforço de obras apresentado pela Carol é aquela negociação com os empreendedores que se dispõem a desempenhar, e a obrigação em fazer melhoria. E, pulverizado, esforços em melhoria da cidade e o uso do recurso do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, esse sim com um olhar, da dinâmica urbanística da cidade, da qualificação urbanística da cidade, do recurso a ser investido, conforme apresentado numa praça na região, com maior densidade da cidade e carente de equipamentos públicos de lazer. Aproveita para informar que algumas informações, *fake news*, sobre o encaminhamento à

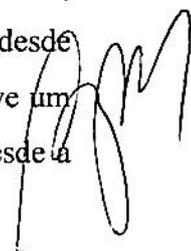
Câmara Municipal de um desconto na outorga onerosa. Que o desconto em hipótese alguma chegará a 100 milhões de reais. E isso decorreu de um entendimento equivocado, porque a matriz do orçamento que vai para a LOA, ela traz, como matriz, para todas as cidades o campo da outorga onerosa. Então os municípios que operam a outorga onerosa pelo direito de construir existe uma sigla que chama Cepac. São José dos Campos não utiliza desse mecanismo de Cepac. Então, por uma questão de sistema, que os recursos previstos para o Fundeb, de 300 milhões de reais, fossem alimentados nesse campo do Cepac. Que os valores reais indicam que a proposta do desconto dado, é porque houve um incremento da Planta Genérica de Valores na ordem de 40 a 60%. Que impactam o custo de se empreender, no mercado imobiliário. É na casa de 8 milhões de reais, que será o desconto total na projeção do que seria arrecadado da outorga onerosa. Pergunta se os conselheiros tem alguma consideração sobre a questão dos esclarecimentos sobre o desconto da outorga onerosa. Ninguém se manifestou, segue com a apresentação do estudo do mercado imobiliário de São José dos Campos e evolução de preços praticados e capacidade de acesso, com o Augusto. Com a palavra o economista Augusto, Economista da Divisão de Pesquisa e Departamento de Planejamento Urbano da Seurbs, inicia informando que esse estudo já foi apresentado para o prefeito e secretariado. Que o estudo faz parte do monitoramento do plano diretor, ele tem uma sistematização, na verdade, de indicadores que foi pega para cada um dos objetivos que tinha no plano diretor e cada uma das diretrizes, são mais de cem indicadores. Tem um monitoramento das centralidades para acompanhar a diversificação dos usos, nessa figura que foi criada pelo plano diretor e também o monitoramento da ocupação dos vazios. Que vai apresentar a construção do índice de preços, que é mais ou menos parecida com a do ano passado, só que com algumas evoluções. E após partir para uma segunda parte, que é mostrar a capacidade da população de se integrar ao mercado imobiliário formal. E após discutir como que essas ferramentas que foram desenvolvidas podem ser utilizadas em outros estudos. Quando se fala de mercado imobiliário, fala de trocas, então tem gente comprando e gente vendendo alguma coisa. Essas trocas são balizadas por preço, então as pessoas compram e vendem coisas com um preço, esses preços evoluem ao logo do tempo, têm vários tipos de índice, IPCA, IGPM, INCC. Que para o mercado imobiliário nenhum deles serve muito bem, porque eles geralmente são índices de preços mais amplos. Para o mercado imobiliário tem dois tipos de índices que são muito reconhecidos e utilizados, é o índice Case-Shiller o índice de preços hedônicos. Inclusive no Brasil, foi muito pouco utilizado. Para finalidade desse trabalho foi desenvolvido esse índice Case-Shiller, muito utilizado e que o Robert Shiller, ganhou o Prêmio Nobel. O mercado financeiro é muito utilizado pela



Standard & Poor's nos Estados Unidos. Inclusive a empresa que criou era do Case e do Schiller e eles venderam para a Standard & Poor's. Ele não precisa de um detalhamento muito grande dos imóveis, precisa saber quantos quartos tem no imóvel, qual é a metragem, se é um apartamento, uma casa, só precisa ter a inscrição imobiliária, o valor e a data. Ele acaba sendo muito possível de ser utilizado se tiver bons dados. Que foi apresentado esse estudo para a pesquisadora Vanessa Nadalim no Distrito Federal, que achou muito interessante. Esse índice tem duas limitações, são quando os valores são subnotificados para quem está comprando, devido ao uso da base de dados do ITBI. Que, também vender imóveis diferentes ao longo do tempo, às vezes um terreno na primeira venda e depois vender uma casa em cima do terreno, coisas diferentes, elas não são comparáveis. E, se tiver problema de cadastro acaba prejudicando o índice. Então, a primeira foi fazer sem muitas restrições, com uma limpeza padrão na base, onde foi tirada a parte da venda do imóvel, fração de imóvel, guia que foi substituída, cancelada, com o valor atualizado por outro índice ou alguma coisa judicial. Que tem o índice e a inflação e o índice real é como se fosse um menos o outro, para ver realmente quanto que é a valorização dos imóveis foi acima ou abaixo da inflação. Na tela mostra um gráfico e explica que, sempre que a linha estiver subindo é porque os preços estão aumentando mais do que a inflação e se estiver caindo vai ser porque está desvalorizando, quer dizer, está valorizando menos do que a inflação. Esse índice sem muitas restrições, ele acabou ficando ruim, porque estatisticamente, os erros são muito altos, então sempre acima de meio, porque é real uma concentração de erros muito grande. Em outro gráfico aponta os pontinhos, que devia estar o mais parecido possível com uma reta, previu 500.000 numa venda, espera que realmente fosse feito por esse valor, mas tem caso que a previsão era de uma venda de 100.000 que foi vendido por 1 milhão. Mostra o modelo de treinamento, identifica com uma linha vermelha com as linhas cinza, um script vai rodando versões menores. Que ela deveria acompanhar a linha maior, mas acaba não acompanhando, ficou ruim principalmente pelos dois problemas que existem, de cadastro e também a possibilidade de subnotificação por parte dos compradores. Então uma segunda tentativa de realizar o índice foi fazer o índice de apartamentos. Porque em relação aos apartamentos não teria tanto problema de cadastro. Porque o apartamento continua sendo um apartamento, na primeira ou na segunda venda. Esse índice de apartamento, a linha da evolução é real, acima ou abaixo da inflação. Foram selecionados somente apartamentos, mas criou um problema adicional que foi o peso das regiões no índice. Que a região oeste ficou com um peso muito maior do que ela deveria ter, a sul um pouco maior, a leste praticamente não existe mais, o centro também ficou muito maior do que deveria ser, porque tem muito apartamento e a sudeste e norte ficou

muito pequena. No gráfico apresenta os testes estatísticos quanto a densidade de erros. E como é um índice de vendas repetidas, o mesmo imóvel tem que ter sido vendido duas vezes ao longo do tempo e as duas vezes ele tem que ter sido financiado. Então, quando a pessoa vai financiar na Caixa, o cadastro vai ter que apresentar os valores corretos na hora de fazer o ITBI. Em relação ao cadastro fica muito mais correto, também o peso das regiões fica muito melhor e o problema de subnotificação quase que some com ele. O que se percebe nesse índice é que teve uma expansão muito grande do preço dos imóveis entre 2009 e a metade de 2015, inclusive acima da inflação. Depois da metade de 2014 até o final de 2019, a gente vê uma queda real dos preços, que não quer dizer que o preço dos imóveis caiu, mas só que ele subiu e os preços subiram menos do que a inflação. Em termos reais acabou ficando um pouco mais barato e no começo de 2020, já com a pandemia, conseguimos captar uma valorização do mercado imobiliário novamente. Mas que já não está tão forte no momento, esses dados são até o final de setembro. O valor atual dos imóveis tem bastante aderência com a realidade, como exemplo, o Bosque dos Eucaliptos, tem uma concentração de valores mais altos, mais perto do Quinta das Flores e na ZR do Bosque. E conforme se caminha para o Campo dos Alemães, já vai perdendo um pouco de valor, mesmo estando ainda no Bosque, e quando chega no Campo dos Alemães e Dom Pedro já fica um valor bem mais baixo. É na zona sul também que se consegue perceber que, por exemplo, 31 de Março o valor é mais alto que no Vale do Sol e no Morumbi o valor é mais baixo que o Bosque dos Ipês. No Novo Horizonte também se consegue ver valores um pouco mais altos do que os bairros vizinhos, como Campos de São José. Em Eugênio de Melo também o valor é maior que o Galo Branco. Bairro Vista Verde e o Jardim Diamante, tem um valor mais barato, e Vista Verde antiga, os valores são mais altos. Tem um condomínio fechado, na Vista Verde, valores são mais altos, e a Vista Verde um pouco mais nova, um pouco mais barato do que a primeira Vista Verde. Quando segmenta por regiões percebe-se que a leste e sudeste foram a que mais valorizaram desde 2009. Não quer dizer que são os imóveis mais caros da cidade, mas são os que tiveram maior valorização em termos percentuais. Quando uma região está sendo estruturada, a chegada de uma escola, de uma UBS, acaba valorizando bastante uma localidade. Mas que na pandemia o que acabou mais valorizando foi a região oeste, um salto muito grande que já estava se iniciando desde 2019 e que persiste até agora. Que tem certa estagnação na cidade como um todo, mas na região Oeste continua forte. Quando se olha por tipo de imóvel, percebe-se que as casas, acabam valorizando mais do que os apartamentos. Olhando desde 2009, podemos ver que a estruturação acaba valorizando e olhando as centralidades teve um comportamento bem parecido entre o que é centralidade e o que não é centralidade, desde a

Ad:

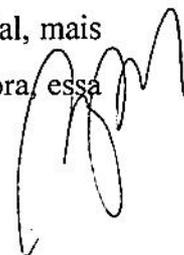


criação do plano diretor. E, o que determina esse índice em relação a contribuição de cada fator é só com o modelo de preços hedônicos, onde será trazido uma parte mais de economia urbana. O que determina a valorização e desvalorização dos imóveis é quando se fala de economia, muita é oferta e demanda. Que quanto mais caro tiver alguma coisa, menos vai ser comprado e quanto mais barato estiver esse objeto, mais quantidade vai ser demandada. Enquanto que para quem está ofertando é o contrário, se o preço estiver muito baixo vai oferecer menos daquele produto, se o preço estiver mais alto você vai oferecer mais. O mercado imobiliário, ele acaba tendo uma curva de oferta muito diferente do que é o normal da economia porque já existe um estoque de imóveis constituído. Então, não tem como voltar a oferta muito para trás e a oferta não consegue ir muito para frente, porque não dá para dobrar a quantidade de imóveis de um lugar de um ano para o outro. A consequência disso é que quando tem mudanças na demanda e elas são mais fáceis de ocorrer, mudanças na taxa de juros, nos salários, acaba tendo uma valorização muito alta dos preços, enquanto que a mudança nas quantidades acaba sendo pequena. Que vendo essa correlação entre fatores da demanda com os preços quando a gente olha a taxa de juros, percebe-se que está num patamar mais alto, igual no começo, o índice do mercado vai desaquecendo, quando tem uma queda, como, por exemplo, em 2012, o mercado deu uma nova aquecida e quando volta tem um choque de juros para cima e o mercado desaquece. E, com a pandemia, teve um choque, uma pressão muito forte para uma queda dos juros, ele ficou até negativo por um tempo, quando teve o bom dos preços e quando voltou a ter um choque de juros para cima para conter a inflação. O Banco Central usa a taxa de juros para conter a inflação, e o mercado imobiliário voltou a dar uma desaquecida, em relação aos preços. Já em relação à oferta, seria a construção de imóveis, o efeito muito menor sobre os preços. É muito mais difícil ter uma construção acelerada de imóveis que realmente faça uma diferença muito grande no estoque e mesmo quando isso acontece o impacto sobre os preços é menor. Muito se fala sobre legislação, mas não é a legislação que vai acabar impactando no preço ou não, é muito mais uma questão da demanda do que uma questão da oferta. A legislação vai impactar se um projeto vai ser viável ou não, porque em um momento pode construir um prédio no lugar e em outro momento pode não construir, não vai ser isso que vai determinar o preço no mercado imobiliário no curto prazo. Ele pode até influenciar no longo prazo conforme o estoque de imóveis que vão sendo construídos e aumentados significativamente ao longo do tempo, mas no curto prazo é um efeito muito pequeno da oferta sobre o preço. É por isso que, a partir de agora, o foco em questões mais da demanda de imóveis do que na questão da oferta. No ano passado foram mostrados dados do Zeus onde estava sendo construído, que a

capacidade de compra dos joseenses no mercado imobiliário formal é quando a gente pega a renda familiar, dos percentuais, faz uma estimativa e consegue descobrir qual é o valor dos imóveis que essas famílias conseguem comprar. Augusto coloca um gráfico na tela para exemplificar o quanto se pode financiar com determinado valor de salário. No gráfico e mapa que apresentou anteriormente ao conselho ele mostra quais os locais que as famílias teoricamente poderiam comprar ou alugar. Que a legislação, é muito eficiente em tornar os projetos mais ou menos viáveis e também consegue incentivar ou não as práticas. Finaliza e fica a disposição para tirar dúvidas e questionamentos. Presidente agradece Augusto, parabeniza pela construção, pela realidade que traz esse estudo. E reforçando, que é um estudo inédito no Brasil, onde tem poucos casos de referência, por isso já vem despertando um interesse. Os pesquisadores que trabalham com esse nível de pesquisa detalhado do mercado imobiliário, da questão da dinâmica de cidades. É uma ferramenta essencial, para que a gente possa reconhecer, a força das políticas públicas, reconhecer o impacto do plano diretor, do zoneamento, o que está acontecendo na cidade, para melhor planejar as próximas discussões, para subsidiar políticas públicas de habitação, que resultam na qualificação do ambiente urbano da cidade. Abre para manifestação da plenária, para dúvidas ou considerações. Com a palavra Ângela, que elogia o trabalho feito pelo Augusto, onde falou do impacto da legislação no desenvolvimento da cidade. Que São José já experimentou o que uma legislação ruim, ela traz de prejuízo falando de habitação em geral, tanto para classe alta, quanto para classe baixa. Em 2010, a legislação que ficou até recentemente, trouxe um prejuízo para São José enorme, diante da burocracia que tinha naquela legislação. Então, diante das exigências que a legislação fazia ter um mecanismo para medir isso é importante para o setor imobiliário. Que o mecanismo vai indicar a região e local que vai ou acontecer. Não fecha a conta não porque o empreendedor não quer fazer, ele não vai receber e não tem para quem vender. O que o Augusto falou que em longo prazo da demanda e oferta, é a verdade. Se olhar a região da Urbanova, o que aconteceu, houve um aumento na região, de 2010 para cá, de empreendimentos. Então com muita oferta o preço caiu. Que em outras regiões, sudeste, região leste, a legislação, foi tão impeditiva que aconteceram os clandestinos. E quem paga a conta é o próprio munícipe, porque vai ter que urbanizar. Que é a favor de uma legislação inteligente, que ela consiga medir não só parâmetros de ITBI, outro ponto, mas também para que se possa fazer com que aconteça a cidade. Que é preciso ver como ajudar essas pessoas de baixa renda a alcançar o crédito, porque a faixa está lá embaixo. O problema hoje não é o teto para financiar, o problema é a Caixa aprovar o crédito. É preciso encontrar um mecanismo para ajudar essas pessoas a aprovar o crédito. O

empreendedor, não quer fazer porque não dá, é porque ele não tem o crédito aprovado da pessoa. Então, esse mecanismo de estudo é importante para discutir como essas pessoas consigam chegar à habitação. Com a palavra Oswaldo que gostaria de esclarecer, que quando fala de loteamentos clandestinos, irregulares, pede para deixar registrado que os loteamentos clandestinos que aconteceram em São José dos Campos aconteceram nos anos 80, onde não tinha uma política do BNH. Que na ocasião tinha aquele problema, como ainda tem de déficits habitacionais, de busca, o preço da terra. O perímetro urbano nos anos 80 era muito enxuto, com uma taxa de crescimento populacional muito grande, tinha uma migração operária muito grande dos anos 70 e 80. Teve uma série de parcelamentos clandestinos, principalmente na região leste, Bom Retiro, Bairrinho, Capão Grosso, a região do Santa Cecília, Serrote, e na zona norte, Buquirinha I, Buquirinha II. Surgiram como chácaras, e quando chegou aos anos 90, a questão habitacional pegou tão forte que começou a haver um desdobro desses lotes muito grandes e uma ocupação maior. Esse adensamento dos clandestinos já existia nos anos 80, eles se adensaram nos anos 90, início de 2000. O que se via muito era o prolongamento daquela rua já existente, de outro proprietário que estava ao lado do Majestic, onde se fez o Majestic II, III, IV. Que foram acontecendo àqueles desdobros de lotes e desmembramentos. Na medida em que foi regularizando esses bairros foram encarecendo, porque chegou com a infraestrutura, rede de esgoto. Quer essa infraestrutura que chegou também ajudou e começou a ter um problema inclusive de loteamento irregulares e clandestinos que já tinha certa infra, começaram a ficar inviáveis também, porque valorizaram aqueles lotes que se desdobraram e o munícipe teve que ir para a zona rural. Iniciou-se por São Mateus, região do Bom Sucesso, foi para mais distante ainda, porque esses loteamentos já ficaram inviáveis para determinadas classes. Oswaldo comenta que não se pode atribuir que uma legislação de 2010, que tem suas falhas e que tem seus problemas, possa ter gerado e intensificado os clandestinos. Os anos 90 foi o auge do desdobro, do adensamento desses clandestinos e dessa população que já está instalada. Que trabalhou na regularização, no início de 2010, 2013, 2014, atuou, conhece o quanto é difícil, e hoje o que vê da questão da regularidade. Que concorda com Ângela em vários aspectos, que gostaria de fazer esse registro, porque viveu muito isso do clandestino na prática, na experiência e acompanhou. Que entrou em 90, e acompanha ele desde a origem, passando, vistoriando os bairros e lembra-se de todas as dificuldades, exatamente como e quando surgiu o Araújo, o Oliveira. Surgiram em meados dos anos 93, teve problema das áreas de risco. E, que não é a lei de 2010, ela não teve esse efeito, pois quando ela foi aprovada, com todo aquele rigor, com alguns erros, tinha umas 165 extremamente flexível, que não resolveu esse

problema. Após uma lei de transição sobre a lei de 2010, que foi até 2017. O Rodolfo aprovava o projeto da 165 até meados de 2016, 2017, depois veio a pandemia. Então acredita que a 428 nem fez muito efeito, porque ela sofreu uma transição muito grande da 165, com muito projeto. Então assim, acha importante entender a história das coisas, importante o estudo da lei e da economia para que possamos entender até que ponto a lei faz um efeito ou não. Mas São José sempre teve muita coisa ao mesmo tempo, vivemos anos com a 165 que era extremamente flexível e leis de anistia paralelas. Que o Augusto está mostrando que muitas vezes a lei não causa, o preço da terra é que causa. Quem expulsa é a falta de um programa habitacional mais forte do Governo Federal, em determinados momentos, o alto custo da terra, São José sempre teve uma terra cara. Então a dificuldade da pessoa acessar, as dificuldades, as inadimplências, toda a luta que é do loteamento popular. Ressalta que a lei é tão responsável por essas coisas nesse momento, concorda que a lei atua muito na classe alta, na média alta, na alta renda, mas a lei não interfere muito na classe baixa, porque ela tem outra lógica, ela não está no mercado. E não é a lei que faz colocar ela no mercado ou não, que vê que o mercado, o loteamento clandestino foi resultado de uma falta de política, que percebia nos anos 80 e não conseguia resolver anos 90, não conseguia resolver anos 2000, não consegue resolver até agora muitas questões. O loteamento que regularizou ficou tão caro que hoje tem gente que não consegue mais entrar no Portal do Céu, no Santa Rita, no Santa Lúcia, porque chegou o asfalto, está caro de novo. Então a ideia é realmente ter uma política habitacional, encontrar um caminho para essas famílias, porque a lei e o mercado não vão encontrar. Ângela lembra que nos anos 90 seu Pai entrou com interpelação judicial contra a prefeitura por causa dos loteamentos que estavam acontecendo. Então, quando se fala que a legislação prejudica, não prejudicou tanto em 2010, justamente porque tinha a lei de transição. Que no Cajuru aconteceu com 175 metros quadrados, mas vê que interfere sim. Quando consta da legislação com lotes de 200 metros quadrados, 250 metros quadrados, está restringindo o público. Porque 1 metro quadrado faz diferença num financiamento para essa pessoa, ele vai ficar mais caro a entrada e o financiamento. Então quando a legislação, ela impacta, ela pode beneficiar essa pessoa, é nesse sentido. Quando coloca um lote muito grande, não vai caber no bolso e continuou acontecendo adensamentos nos clandestinos. Hoje está mais caro, porque o IPTU subiu muito, hoje não são mais clandestinos, são bairros regulares. Mas quando fala que ela impacta é o preço do metro quadrado. Se colocar um tamanho muito exagerado, vai influenciar na tabela de preço, na hora que for financiar, ele não vai ter o dinheiro para entrada. E cada vez mais têm exigências na área ambiental, mais contrapartida, e no todo não fecha. Por isso é importante esse diálogo que temos agora, essa



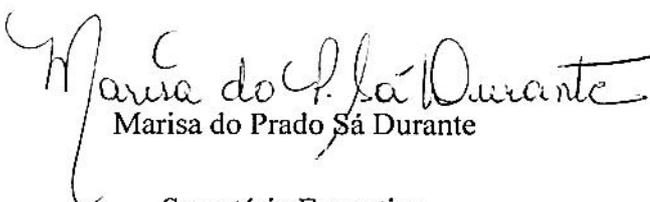
legislação nova, esse estudo. Que o Secovi tem a Brain, que faz estudo para o Brasil inteiro e o Celso Petrucci, economista. Ângela sugere sentar com o Secretário Manara e o economista Celso e conversar, mostrar esse lado também da pesquisa. Acha importante essa contrapartida, para que haja um equilíbrio a legislação. E ter um economista que está falando a mesma língua, que ajuda a compreender na hora da sensibilidade da legislação. Por causa da lei de transição. Tinha muito loteamento que deu para fazer, mas novos foram raros. Acha extremamente importante ter um economista junto na hora de fazer uma legislação, para compreender. Com a palavra o Presidente que responde para Ângela que a ideia é exatamente essa, de que os centros de pesquisa precisam se conversar. Que a equipe, o Augusto e a equipe do Marcelo Reis, estará à disposição, porque isso é um trabalho de mineração. O que o Augusto apresentou é um diamante e que vai ser lapidado, é essa troca ou novos olhares, interpretações. Como toda pesquisa, se presta a isso, é um ato de minerar a realidade. Presidente agradece Ângela e Oswaldo, porque não existe momento melhor do que nos colegiados para que possamos registrar a história, registrar os olhares, mesmo que contrapontos e pontos, análise divergentes, mas é essa a essência de um colegiado com alto nível. Que o relato histórico, do Oswaldo, é impressionante, dentro inclusive da sua didática, de narrar. Que é muito importante, a Ângela colocando os contrapontos históricos, isso que faz a riqueza do colegiado. Essa aula da história, da evolução de São José dos Campos e que estamos com dificuldade do tempo de abraçar, mas pretendemos fazer, estar na pauta, o registro do livro do conselho municipal de desenvolvimento urbano, e também do conselho municipal de meio de ambiente de São José dos Campos, são dois colegiados que são referências no Brasil. O que nós participamos aqui, o que fazemos é a essência, a razão de ser de uma participação coletiva, nas discussões de alto nível para a cidade. Com a palavra Augusto que informa ter apresentado esse trabalho também para Vanessa Nadalin, que é outra pesquisadora no Brasil, que fez para o Distrito Federal. Que, conversando com ela, recebeu várias referências de textos sobre como funciona outros lugares do mundo essa questão da terra, e da legislação, o impacto da legislação sobre a terra. E assim, com total certeza, dos países que têm menos regulação possível é o Brasil, muito tranquilo de fazer as coisas aqui. Que nos Estados Unidos, por exemplo, a grande maioria dos lugares tem limitação mínima do lote, mas é tipo 1500 metros quadrados. Aí tem algumas cidades, por exemplo, Indianápolis, que é uma cidade que tem um pouco mais do que São José de habitantes, tem 800.000, mas a área da cidade é maior que a área da cidade de São Paulo. Que todas as casas têm que ter no mínimo 1500 metros quadrados de terreno. Então, de fato, faz muito sentido falar de legislação e existe um impacto muito forte da legislação sobre o preço

dos imóveis. Que é adepto de que o planejamento urbano não pode ser guiado por uma questão econômica, nem a economia devia ser guiado por questões econômicas, mas enfim, é menos uma questão do que o preço tem que ser mais uma discussão, acha que arquitetônica, de conforto. E a questão econômica é como trazer essas pessoas para dentro desses imóveis com um mínimo de conforto, com um mínimo de qualidade. Daí a questão econômica, que é uma dimensão das coisas muito diferente, com quem a gente convive. Que metade das famílias de São José, sobrevivem com menos do que 3500 reais por mês. E daí a gente já adota a hipótese dela comprometer 30% da renda para poder acessar aqueles imóveis. Então para comprar a casa no Campo dos Alemães, as casas mais baratas, ele tem que comprometer 30% da renda dele, de 3500 reais, então ele já comprometeria 1200, que já é uma hipótese muito forte. Então, é muito mais uma questão econômica, de como trazer as pessoas para imóveis que sejam minimamente confortáveis e interessantes. Com a palavra Walter Brant da AEA, que parabeniza Augusto pela apresentação e assim como a Ângela, ele desde formado em 96, começou em 2004 a participar do CMDU, participou dessa história, que faz olhar o passado. Que atualmente usa o passado como referência para o futuro. E numa cidade que a inovação pulsa, temos o parque tecnológico e todo o conhecimento acumulado aqui, temos que inovar e na vanguarda das novidades. Que o planejamento urbano é uma atividade multidisciplinar que envolve a economia, arquitetura, engenharia, ambiental, é preciso aproveitar esse momento para procurar soluções. Que está fazendo doutorado em Planejamento Urbano na Univap, justamente para a inovação nos instrumentos de planejamento urbano. Que hoje em dia tem a dificuldade com a mudança, principalmente para quem trabalha com lei. Mas têm ferramentas, recursos, internet, o próprio Zeus que está sendo desenvolvido aqui. Que vê a capacidade da Seurbs, de São José em produzir a inovação. Esse é o papel do CMDU, cobrar essa inovação e a gente ser vanguarda e referência nacional. Presidente agradece o conselheiro Walter, parabeniza Augusto, esse trabalho já colocado à disposição, os institutos de pesquisa, que vocês atuam, sugere fazer essas rodadas de discussões, porque é realmente muito rico e desperta como uma peça, de pesquisa instigante, com muitos caminhos, busca de soluções, como o Walter destaca, inovar nos mecanismos. Então, a questão da pesquisa é fundamental para isso. Não tendo mais nenhum encaminhamento, Presidente agradece a participação de todos, foi uma reunião muito rica, agradece o conhecimento trazido aqui. Que tem três assuntos já assentados para pauta da próxima reunião, encaminhamento sobre o regime da reunião, a secretaria executiva, Marisa vai encaminhar por e-mail, para que se manifestem. Nada mais a tratar Presidente agradece a Marisa, na secretaria executiva, o apoio do pessoal da comunicação, deseja a todos

uma boa semana, e encerra a presente reunião e eu Marisa do Prado Sá Durante, lavrei a presente ata.



Marcelo Pereira Manara
Presidente



Marisa do Prado Sá Durante
Marisa do Prado Sá Durante
Secretária Executiva