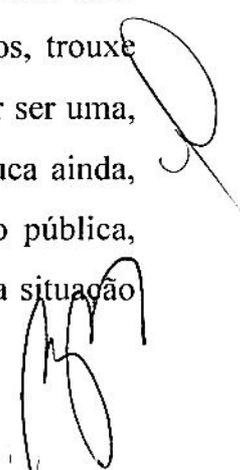


**ATA DA REUNIÃO-CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO-CMDU**

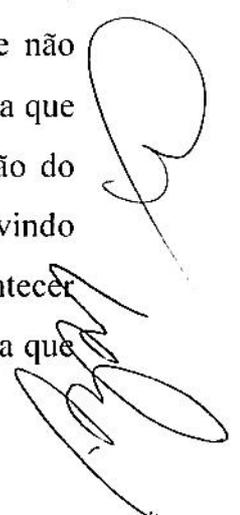
Data: 11 Agosto de 2022-Horário: 09:30hs  
Local: Auditório do 7º andar do Paço Municipal

---

Aos onze dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e dois, Presidente Manara deu início à plenária, informando que não tem quórum, mas que a pauta são informes e apresentação e inicia sem prejuízo. Agradece aos presentes e os que estão participando via remota. Segue com a aprovação das Atas do dia 12/05/22, enviada para os Conselheiros no dia 09/06/22 e a do dia 08/06/22, enviada dia 29/07/22. Pergunta se alguém tem alguma questão a levantar sobre as Atas e coloca para aprovação. Sem manifestações, então fiquem como estão, aqueles que aprovam a Ata, nenhuma abstenção, Atas aprovadas por unanimidade. Segue com a pauta com informe sobre "Projeto de Lei de permissão do uso da passarela aérea". Com a palavra Engenheiro Oswaldo, que cumprimenta a todos e informa que na última reunião foi apresentado o Projeto de Lei que cria a permissão de uso para a instalação de passarelas aéreas em vias públicas, e naquela ocasião houve dois comentários dos Conselheiros: uma em relação à fórmula que estabelece os custos anuais para honorários que os interessados têm para pagar e porque a fórmula se referia à questão do valor venal, que poderia ter de repente, valores indevidos no tempo, na medida que a planta genética valoriza, ela vai sendo atualizada a cada quatro anos, e também foi feito um comentário em relação à possibilidade de lotes de proprietários distintos fazerem uso do Projeto de Lei, porque a lei, aborda que só um proprietário com terreno em ambos os lados da via, poderia fazer uso da passarela. Que entende ter toda uma dificuldade com relação à titularidade da propriedade, você ter um imóvel que queira, de um lado da via e outro de outro lado, de propriedades distintas, e você ter a implantação da passarela conectando esses imóveis. Esses dois comentários, trouxe satisfação, até para mostrar que nesse primeiro momento, está acatando, por ser uma, uma condição, que vamos experimentar na cidade, a demanda é muito pouca ainda, por se tratar também de uma lei muito específica, não envolve a opinião pública, simplesmente uma análise de Conselho e envio à Câmara, entende-se que a situação



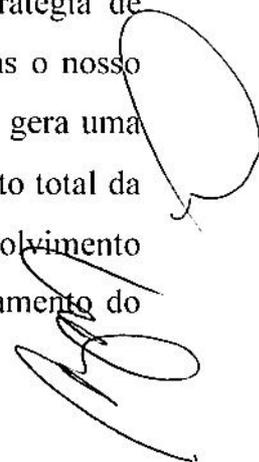
permanece como está na proposta. Oswaldo passa palavra a palavra para o arquiteto Antônio, que vai mostrar por que chegaram a essa conclusão. Antônio cumprimenta a todos, inicia a apresentação falando dos valores, da contrapartida. Primeiro fala da equação que é formada por quatro membros, o primeiro é a projeção que vai ser utilizada, pela passarela, na via pública. Não vai ser contabilizada a parte que é projetada dentro do terreno particular. É o VT maior dos dois terrenos, e seria o valor por metro quadrado do terreno na planta genérica de valores. Entre os dois, se houver diferença pega o maior. O percentual de 0,15 do VT pelo período de doze meses, com cobrança anual. Como exemplo, hospital "Clínica São José", o vão estimado é 12,5m com área de 50m<sup>2</sup>. Pelo valor atualizado da planta genérica de valores, seria R\$1.025,00 o valor do metro quadrado, chegaria num cálculo de R\$92.250,00 por ano. O IPTU do imóvel, ele está em torno de R\$82.000,00, nesse caso ele ficou pouca coisa acima, mas está pareado com o valor do IPTU. É um terreno que tem baixa utilização, então, o valor do IPTU, pode sofrer alteração. Outro exemplo seria o shopping "Vale Sul", ligando com "Tenda Atacado", por cima da "Andrômeda". O valor estimado de 40 metros são 160m<sup>2</sup>, o valor estimado do VT, é R\$857,00 para esse ano. Ficaria uma locação anual de R\$246.000,00, quase R\$247.000,00 e o IPTU somado dos dois imóveis, está acima de R\$5.000.000,00. Então, um valor assim de locação bem abaixo, se for pensar em incremento do negócio, quanto valorizaria, é um valor bem módico. Com relação a valores, não é nada estratosférico, são valores atualizados da planta genérica que está em vigência. A quantidade de negócios jurídicos que podem ocorrer de modelos de negócios, é muito grande e como é uma lei introdutória, é preciso de um tempo, também, para avaliar se cabe à Prefeitura arbitrar a esse respeito ou não. Mesmo que seja de proprietários iguais, é possível fazer uma variedade de negócios que não passariam pela prefeitura. Seria de direito comercial, então, acha que não cabe, por enquanto, arbitrar a esse respeito, por isso que não entrou na lei, nenhuma alteração desse tipo. Com a palavra Oswaldo, que informa que a ideia é encaminhar o Projeto de Lei para a Câmara, mediante essa apreciação do Conselho e experimentar, ainda não tem nada de concreto, são indagações que vindo da Prefeitura, da possibilidade, tomar essa iniciativa de legislar sobre, deixar acontecer e ver como é que ao longo do tempo, vai fazendo os ajustes necessários. Acredita que



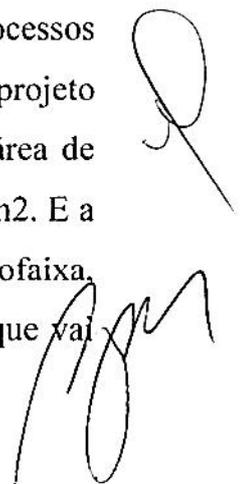
possa encaminhar e possa fazer essa experimentação. É uma solução que acontece em outros municípios, São Paulo tem com relação de hospitais, Campinas em relação a shoppings, uma realidade de alguns municípios. Que pesquisou muito a legislação de Santos, São Paulo, Campinas, Santa Catarina, tem alguns exemplos do que está acontecendo. Que introduziu essa demanda, de alguns questionamentos que tem na Prefeitura e na medida em que as coisas forem acontecendo, faz os ajustes necessários, conversa com o conselho, mas acha que para começar, a lei está bem resolvida e bem encaminhada. Então, se não houver nenhum tipo de questionamento, vamos dar como um Projeto de Lei apto a ser protocolado na Câmara. Com a palavra Presidente, que pergunta se a plenária tem alguma questão? Com a palavra Conselheira Ângela Paiva, da Elo, que achou interessante a proposta, porque já existe no mundo inteiro, acha que isso que foi falado está coerente. Que a questão é não colocar pontinhos que a gente não sabe o que vai ser no dia-a-dia. Que é prudente e inteligente, começar colocar e depois deixar que o próprio, a situação do dia-a-dia fale por si só. Presidente agradece Ângela, Oswaldo e Antônio, parabeniza a equipe pela construção dessa proposta, porque foi um desafio lançado, para a Secretaria, essa regulamentação e que pode prosseguir com os encaminhamentos. Segue a pauta com a apresentação da estratégia para uso dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, lembra que as apresentações, obviamente, serão disponibilizadas pela Marisa a todos os Conselheiros, para aqueles Conselheiros que não puderam participar hoje, mas todos terão acesso a essas apresentações e sempre é tempo, se julgarem necessário, retornamos com essas pautas nas próximas reuniões, sem prejuízo algum. Com quórum com seis participantes via remota e na plenária 14 participantes Presidente passa a palavra para Oswaldo, que explica esse trabalho que a arquiteta Bruna vai apresentar é uma estratégia para utilização dos recursos provenientes da outorga onerosa, que estão sendo depositados, no nosso Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, a partir da aprovação dos alvarás de construção na cidade. Lembra que o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, já foi regulamentado por lei específica, ele tem um grupo gestor, inclusive, que são integrantes do Conselho de Desenvolvimento Urbano, que vão ao longo do tempo anuir os projetos que vão ser colocados, à sua aptidão ou não, habilitados ou não para



se utilizar os recursos do Fundo para o efeito cidade. Mas o departamento de planejamento da SEURB entende ser importante criar uma estratégia. O Plano Diretor estabeleceu uma série de objetivos e diretrizes com relação a adensamento de locais, qualificação e sustentabilidade da cidade, vários aspectos, vários princípios de ordenamento territorial e entendemos que esse recurso do Fundo, tem que conversar com o Plano Diretor nesse aspecto. Ele tem que buscar a fortalecer e a atender esses princípios do Plano Diretor, que é a política-mãe da cidade em relação ao ordenamento territorial. Que, internamente, foi discutido muito e estabelecido alguns conceitos para a utilização desses recursos, na medida em que cada projeto for sendo desenvolvido, ele é submetido ao Conselho Gestor do Fundo que, inclusive, envolve membros do Conselho, e esses projetos vão sendo habilitados. Mas a regra que será colocada agora, a estratégia de utilização, de que forma que serão desenvolvidos os projetos, alinhados com essa estratégia A arquiteta Bruna vai apresentar o resultado, ficou bem interessante, bem objetivo e, principalmente, está totalmente alinhado à política de ordenamento territorial da cidade. Com a palavra arquiteta Bruna, arquiteta urbanista, Chefe de Divisão, da Divisão de Planejamento Urbano e Projetos Especiais, informa que a apresentação é uma proposta, conceito desenvolvido para aplicação dos recursos da outorga onerosa, vinculados às estratégias urbanísticas. Num quadro apresenta ao conselho o cálculo da outorga, como ele vem, ele está relacionado ao valor do terreno, como o Antônio havia tinha falado, da planta genérica, pelo coeficiente base, que foi instituído pelo Plano Diretor, multiplicado pela área construída computável e por três fatores. O fator de planejamento, o fator de interesse público e o fator de sustentabilidade. A apresentação vai se ater ao fator sustentabilidade, porque existe uma contrapartida de intervenção urbanística vinculada a ele, que é a chamada parcela de incentivo. O fator de sustentabilidade, tem estratégias que reduzem o valor da outorga a ser paga, vinculada a estratégia de tecnologias sustentáveis, que podem ser aplicadas ao empreendimento, mas o nosso elemento principal é a parcela de incentivo, que é um desses itens, que ele gera uma pontuação de 0.4 do desconto da outorga onerosa. O outro fator é pagamento total da contrapartida, que esse valor vai para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, já regulamentado e de que maneira se pretende fazer esse planejamento do



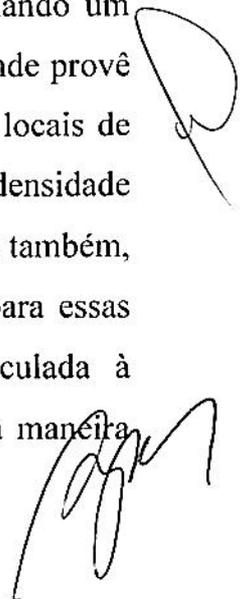
Fundo. Os dois fatores são: a parcela de incentivo e o Fundo Municipal. Com relação à parcela de incentivo, o procedimento para emissão das diretrizes, para intervenção urbanística, as diretrizes que já foram emitidas e que foram executados os projetos e a determinação dos locais onde vão ocorrer as intervenções. Com relação ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, apresenta o saldo e as projeções para o Fundo; os projetos já executados, já aprovados aqui também no Conselho; o planejamento para o Fundo e o nosso Programa de Desenvolvimento Urbano, que é a nossa estratégia urbanística. Com relação à parcela de incentivo o procedimento é uma intervenção urbanística em área pública. Ele ocorre com o empreendedor, que protocola o processo do Alvará, vinculado a esse Alvará, ele já coloca quais são os fatores, que ele vai obter de desconto no pagamento da outorga e qual é a parcela de incentivo pretendida, isso é, qual a urbanização que ele pretende fazer, como uma contrapartida, para ele obter esse desconto. Feito isso, ele vai poder protocolar um processo junto ao Departamento de Planejamento Urbano, o processo se chama: "Intervenção Urbanística em Área Pública", código 752, vai vincular o Alvará dele e vai colocar qual é a intenção. Protocola essa intenção, ela não é obrigatória, porque a Prefeitura pode emitir as diretrizes específicas. O setor vai fazer uma avaliação, se a área pretendida é passível de urbanização ou não, se não for, vai indicar uma área secundária, que pode ser aprovada ou não pelo requerente. Pacificado qual será a área de intervenção, o requerente vai apresentar um projeto básico, as intervenções que ele pretende realizar. Essas intervenções, de acordo com nosso decreto, elas pontuam numa tabela, que é o "Fator de Planejamento", é o FPU. Então, ele vai pontuar e vai obter o desconto que ele pretende. Feito isso, o projeto, já está aprovado e ele pode executar esse até obter o habite-se do empreendimento. Então, essa execução está vinculada ao habite-se e ele tem todo esse prazo para executar e deve entregar como um requisito para ele obter o habite-se. No momento, salvo engano tem sete processos em aberto, porém, três já tiveram Termo de Compromisso assinado, com projeto aprovado, porém, não tem nenhuma execução no momento. Um deles, uma área de lazer, no Residencial Dom Pedro II, uma área de intervenção de 4.500 a 4.600m<sup>2</sup>. E a intervenção é uma urbanização completa da área, calçadas, passeio, ciclofaixa, playground, academia, banco, iluminação, jardim, tem uma parte de taludes, que vai



ser feita porque tem uma questão de movimentação de terra. E a área verde do "São Rafael", na Rua Betolino Cursino dos Santos, uma área de 7.500 m<sup>2</sup>, também uma intervenção de urbanização completa da área, com calçadas, passeio, playground, academia, plantio e arborização. Por último, a Rua Padre Rodolfo, ela é uma urbanização mais relativa à acessibilidade, qualificação da rua, será feito um projeto piloto junto com a Divisão de Parques e Áreas Verdes para qualificação da arborização, já teve laudo, que foi emitido para verificar a saúde das árvores, um plantio adicional para promover a melhoria do ambiente. Além disso, terá uma adequação das calçadas para garantir a acessibilidade. Tendo em vista o crescimento das solicitações que estão vindo para o departamento, com relação à aprovação e indicação de áreas para essa intervenção urbanística vinculada à parcela de incentivo, foi criado um conceito, para determinar quais seriam os locais prioritários de intervenção, para que possa seguir a mesma métrica para todos os projetos. O objetivo foi, visando esse conceito de cidade de 15 minutos, ter o acesso a todos os serviços e os espaços qualificados num raio de abrangência de 15 minutos caminhando, onde todas as pessoas, inclusive com dificuldade de locomoção possam acessar esses locais com 15 minutos de caminhada. O objetivo é que dentro de um raio de 1km, de onde o empreendimento objeto do pagamento da outorga será executado, a prioridade é indicar uma área dentro desse raio. Se tiver áreas ou locais ou intervenções que possam ser realizadas nesse raio de 1km, terá prioridade. Um benefício, no sentido de que a intervenção está ocorrendo naquele local, então, faz todo sentido qualificar o próprio espaço e o empreendedor, vai acabar qualificando o entorno do empreendimento dele. Não havendo um local para indicação, serão indicadas outras áreas que estarão vinculadas aos eixos do "Programa de Desenvolvimento Urbano". Com relação à parcela de incentivo do "Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano", o saldo está em R\$7.764.000.00, bem condizente com a projeção, está cem mil abaixo da projeção. Bruna apresenta ao conselho uma tabela, com as projeções de pagamentos do fator da outorga, que pode ser parcelada em até 18 vezes. Tem os pagamentos à vista, que é o saldo atual e os pagamentos que vão acontecendo de forma parcelada. Então, essa projeção considerando as parcelas que ainda vão ser pagas, mas de projetos já aprovados. Numa outra tabela, demonstra com relação aos

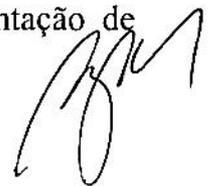


dados de aprovação. Dados obtidos do "Zeus", não é um dado real, mas dá para perceber que tem muitos projetos em vias de aprovação. Foi feita uma projeção, a mais realista possível, mas essa projeção, pode se expandir, no sentido que essas aprovações, muito provavelmente, muitas delas vão acontecer e vai ter o pagamento da outorga. Então, a projeção para o ano de 2023, ainda pode ser mais otimista do que está sendo apresentado. Os projetos do "Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano", já foram apresentados e aprovados aqui no Conselho, foram dois: um é a contratação da FUNCAT, para oferecimento de serviços técnicos em geotecnologias, no valor de R\$355.764,71. Esse serviço já está acontecendo, já teve essa contratação e a destinação do recurso parcial. E, o segundo projeto que foi apresentado, foi também pelo Departamento de Planejamento Urbano, que é o "Estudo Diagnóstico do Observatório do Plano Diretor", que tem uma correlação muito direta do que a está sendo falado do "Fundo Municipal". Ainda está em fase de elaboração do Termo de Referência, então não tem o valor. A questão conceitual do planejamento para o Fundo, assim como falou da parcela de incentivo, foi identificado a necessidade de se criar um conceito do planejamento de maneira pulverizada. Essas intervenções, não vão ter uma percepção tão grande da transformação do espaço urbano. Então, a estratégia foi: ao invés de fazer intervenções pulverizadas na cidade, "fasear" esses projetos, canalizar as intervenções e articular as intervenções com outros projetos que já estejam acontecendo por parte de outras Secretarias. Então, o objetivo é mapear esses projetos e identificar outros planos, além do Plano Diretor: o Plano de Mobilidade, por exemplo, de que maneira ele também pode ajudar a estruturar as intervenções urbanísticas e assim garantir a maior assertividade nessas intervenções, com o objetivo de estruturar e transformar, cada uma das regiões. Vinculando um pouco, ao que o Osvaldo já apresentou, é uma proposta do Plano Diretor, onde prevê novas áreas qualificadas, justamente para garantir a maior atratividade nos locais de investimento da cidade. Bruna apresenta um mapa onde mostra a densidade demográfica, onde se vê grande concentração na região sul, na região centro também, um pouquinho mais para a região norte. O objetivo foi olhar um pouco para essas áreas de alta densidade, porque a outorga onerosa está bastante vinculada à verticalização e, com isso, no adensamento e ele precisa acontecer de uma maneira



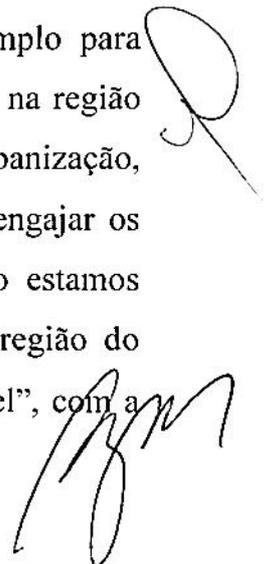
qualificada. Para isso, as intervenções urbanísticas, prioritariamente, a princípio, elas estarão vinculadas a essas áreas de maior densidade. Ela não necessariamente está atrelada à oferta ou qualidade de equipamentos, então, o objetivo é justamente o de compatibilizar a densidade com a oferta e a demanda de equipamentos que aquele lugar necessita. Então, visto isso, tem três cenários que são as áreas que estão adensadas, que estão passando por um processo de adensamento e que precisam de ampliação nos equipamentos; as áreas já densas e que possuem equipamentos, mas que eles necessitam de uma revitalização, muito provavelmente foi uma ocupação mais antiga, esses precisam de uma atualização e áreas que vêm perdendo a população ao longo do tempo, mas que elas já são dotadas de equipamento, então, é justamente induzir a utilização daquele local que já tem uma oferta de equipamento. Atrelado às ofertas do "Plano Diretor", na verdade Bruna mencionou alguns outros objetivos, talvez de uma maneira mais difusa, vinculadas à estratégia, ou seja, preservar a cultura e o patrimônio histórico; priorizar a ocupação de áreas providas de infraestrutura; fomentar a rede centralidade; prover a função social da propriedade; promover a inclusão sócio territorial; promover a diversificação da matriz econômica; valorizar os atributos ambientais. Com relação às ODS's, citei três também, que estão de maneira mais direta, que são: as cidades e comunidades sustentáveis; ação contra mudança global do clima e as parcerias e meios de implementação. Com relação ao adensamento, como mencionado a região central e a região sul, no mapa são possíveis identificar a alta densidade, essas seriam as primeiras fases da intervenção. A intervenção vai ocorrer por fases, para que, ocorra uma maior estruturação urbana daquele entorno. Então seria: a fase um, o eixo da região Sul, que foi chamado "Parque Senhorinha", "Linha Verde", porque o "Parque Senhorinha" ele é uma espinha dorsal na região Sul, ele vai até a nascente do Senhorinha, que está na altura do Dom Pedro e encontra na Dutra e abrange toda a região. A "Linha Verde", é o projeto que está sendo executado, esta em fase de operação e a ideia é articular esses dois elementos. O "Parque Senhorinha" é um parque proposto no Plano Diretor, então, a ideia é criar um eixo de conectividade entre esses dois elementos, integrando através de urbanização, conexões, melhoria de modos suaves de deslocamentos, que é o modo a pé e o modo cicloviário, então, por isso que tem um pouco sobre a integração junto

com os projetos de outras Secretarias. Com os objetivos do "Plano Diretor" um pouco mais relacionados a essa fase, estaria fomentada as centralidades, porque tem três, o "Parque Industrial", "Satélite", e o "Colonial", no extremo sul, então, se conseguiria, de uma maneira indireta, atuar e articular nessas três centralidades. Promover a inclusão sócio territorial, diversificar a matriz econômica, promover modos ativos de transporte, que é o cicloviário, valorizar os atributos ambientais, falando muito do "Parque Senhorinha". O adensamento na região, ele é alto, mas foram identificados pelo nosso estudo, nossos diagnósticos, que os equipamentos de lazer estão insuficientes e existem áreas públicas que ainda não têm a destinação para usufruto da população. A segunda fase é o eixo centro, que atende também a questão do "Senhorinha", mas ele tem, o eixo principal, que é com relação à matriz econômica, a diversidade econômica que acontece no centro e ao modo suave de deslocamento, que é o modo a pé. A última pesquisa "origem-destino" foi identificado que o principal modo de deslocamento no centro é a pé, então, os projetos que a própria Prefeitura já está executando, de ruas completas e requalificação, em virtude disso e o objetivo é integrar e acoplar nesses projetos, estratégias e intervenções urbanísticas que possam induzir, ainda mais, a utilização na região central, dos modos a pé. Voltando para a fase um, que é a parte do "Parque Senhorinha" com a "Linha Verde", o objetivo é promover a integração de equipamentos urbanos na região, utilizando o "Parque Senhorinha" como eixo estruturante do projeto; a criação de novos equipamentos, como forma de ofertar um grande parque urbano conectado por ciclovias e corredores ecológicos. Mostra no mapa, a quantidade de áreas públicas que existem na região sul, muitas já com equipamentos, uma alta oferta de equipamentos de esporte, lazer, saúde, porém, a intenção é, de promover essa maior integração desses locais, para que eles sejam ainda mais utilizados e mais potencializados a partir da integração com corredores ecológicos, ou por parques e áreas verdes. Os objetivos secundários, e os projetos vinculados, que já foram detectados para essa região seriam: a revitalização da área da nascente do córrego "Senhorinha", a promoção de corredores verdes, interligando o parque à linha verde e áreas do entorno. O fomento da mobilidade ativa na região; instalação de passagens entre as margens do córrego, porque falta uma conectividade entre as duas margens, do córrego "Senhorinha"; a implantação de



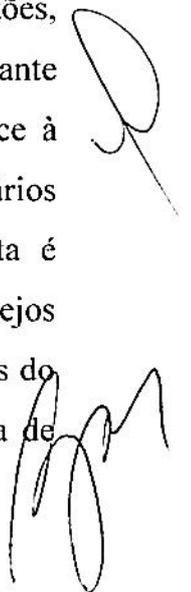
equipamentos de médio e grande porte, com alta capacidade de indução, então, as intervenções urbanísticas que vão ocorrer, o objetivo é, justamente, promover e proporcionar projetos inovadores, que têm um alto poder de indução, que não seja somente numa escala de entorno imediato, mas que numa escala regional tenha interesse em utilizar aqueles equipamentos; a articulação e conexão com projetos em desenvolvimento na região, inclusive, a própria linha verde é um bom exemplo e a indicação de áreas residuais para urbanização, como parcela de incentivo. Como mencionou com relação à parcela de incentivo, quando não houver, é, uma estratégia, uma aplicação no entorno mediato e imediato daquele empreendimento, onde serão indicadas áreas vinculadas aos eixos do programa. Que, são áreas menores, porque a intervenção de menor escala, e já estão sendo selecionadas, para que possam ser indicadas como parcela de incentivo. Bruna ilustra num mapa as intenções de projetos e alguns locais prioritários de intervenção e de algumas obras que já estão acontecendo no local. Começando no extremo sul, tem uma proposta que já está em desenvolvimento, em breve será licitada, para um sistema de drenagem sustentável, uma biovaleta no terminal sul da Linha Verde. Tem os elementos transversais, que seriam os corredores ecológicos, integrando o eixo da Linha Verde, que é a linha que está destacada, do lado esquerdo, com “Senhorinha”, que é outro eixo à direita. Outros projetos que estão sendo estudados é a questão da “Fazenda Urbana”, nessa região; o “Parque Nascente Senhorinha”, que já mencionou, seria uma destinação do recurso do FMDU; existe uma proposta para execução na região; a urbanização do lado direito, e a urbanização da praça, que está sendo estudada, para elaboração de um projeto; a praça da linha verde que vai ser, também, com recurso do FMDU, ela está em desenvolvimento de projeto. A urbanização das áreas verdes residuais, como parcela de incentivo, à direita mostra um outro projeto vinculado ao FMDU, seria a requalificação da praça que está ao lado do “João do Pulo” e depois seriam projetos vinculados ou que estão acontecendo ou que seriam parcerias entre outras Secretarias, por exemplo, ciclovias e corredores verdes como conexão, que seriam parcerias junto à Secretaria de Mobilidade Urbana, para conseguir, justamente, aplicar o Plano de Mobilidade Urbana, isso vai permitir que essas áreas tenham uma maior utilização. A segunda fase do programa seria a região do Centro, a questão “a pé” é muito

importante, mas também existe uma grande demanda que são dos trabalhadores que hoje estão na região e que muitas vezes eles carecem de um local para estar ao longo do dia. Um exemplo disso é a Rua Coronel José Monteiro, que foi executada, onde em horário de almoço ou durante a tarde, as pessoas, inclusive os próprios comerciantes, usufruem daquele espaço, então a ideia é, justamente, amplificar um pouco isso. O objetivo, para o eixo Centro seria diversificação e a ampliação das alternativas culturais, de apropriação dos espaços da região central, atendendo para as rotas de circulação e integração em diferentes pontos de interesse. Busca-se, assim, o estabelecimento de novos padrões de uso do espaço público e abertura para formação de polos de consumo e entretenimento qualificado. Existem muitos equipamentos públicos, relacionados à cultura também na região do Centro e hoje, o exemplo da Câmara Municipal que está em reforma, tem o Museu que poderiam ter um potencial de utilização muito maior e o objetivo é justamente esse, ofertar espaços qualificados, mais seguros, para que as pessoas possam se sentir à vontade de chegarem a esses locais. Bruna mostra no mapa da região central, que na verdade as propostas são de menor escala, porque não tem áreas públicas como na região Sul. Seriam pequenas intervenções, muito mais vinculadas ao conceito de acupuntura urbana, do que na região Sul. Os elementos vinculados ao Fundo Municipal, o primeiro no “Largo São Miguel”, ele tem um comércio enfraquecido, tem lojas já desocupadas e entende que seria um local de grande oportunidade para o Centro, porque tem a Capela que é, inclusive, Patrimônio Municipal, e um espaço que permitiria a convivência das pessoas. No Centro, tudo é muito apertado, tudo é muito conflitante, então, o objetivo é promover um espaço de qualificado urbano, para que possa gerar um interesse até de comerciantes, para colocação, por exemplo, de mesas, para as pessoas sentarem, poderem ter um local qualificado e um espaço um pouquinho mais amplo para desenvolver as suas atividades diversas. Então, esse é um espaço residual, na região central, mas com uma grande oportunidade de utilização. O objetivo é urbanização, inclusive, em parceria com a Associação ACI, porque o que se espera é engajar os comerciantes e que eles reconheçam o potencial da intervenção e como estamos alinhados com as intenções deles, que é promover a maior pujança na região do Centro. Existe também uma passagem, que conectaria o “Largo São Miguel”, com a



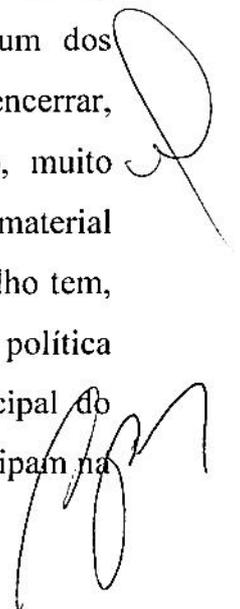
Rua XV de Novembro, então, o objetivo é reativar essa passagem, para que tenha maior acessibilidade e visibilidade desse espaço. O segundo projeto, já não é vinculado ao “Largo São Miguel”, é o estacionamento do antigo COI, que está do lado do Shopping Centro, que hoje é utilizado por outras Secretarias da Prefeitura. Porém, a área do estacionamento seria uma oportunidade de integração da antiga Câmara Municipal e o Museu, para que sejam desenvolvidas atividades do próprio Museu e seja uma oportunidade de exposições a céu aberto. E até mesmo para utilização do próprio Shopping Centro, como se fosse a própria Rua Coronel José Monteiro, onde as pessoas podem ir durante o almoço ou podem ir ao longo do dia, um espaço qualificado, como se fosse um remanso e um descanso dentro desse caos que é a região do Centro. Bruna reconhece e entende a importância de estudar toda a cidade, porém, como mencionou no gráfico apresentado, é muito importante “fascar” os projetos. Então, até por uma questão, orçamentária, não tem condições de fazer isso de maneira simultânea, mas sinaliza que já está desenvolvendo estudos e análises junto à secretaria para outras regiões da cidade para prospecção de novas fases de projeto. Menciona o trecho Norte, o “Parque Orla do Paraíba” uma proposta no Plano Diretor e ele teria uma alta capacidade de conectividade com a região Norte. Então, seria um estudo, abarcando a região Norte com essa leitura as margens do Paraíba. O eixo Sudeste, hoje está em crescente desenvolvimento, com números precisos de aprovação de loteamentos. Que já foi executado parte do “Parque Santa Júlia”, mas entende que tem um potencial muito maior, que a região Leste também tem um diferencial. No mapa mostra que o bairro não tem a alta densidade, mas pelo tamanho que ela tem e pelo espraiamento que ela tem da população, tem a necessidade, de conectar esses espaços e de repente, não seja um projeto, tão estruturante, mas que se consiga ofertar, de maneira um pouco mais diversificada, um espaço de qualidade, para toda a região Leste. Com a palavra Oswaldo, esclarece que a intenção hoje é demonstrar que é preciso construir essa estratégia para a utilização dos recursos, para que não fique uma coisa, ao longo do tempo, como a Bruna falou, “pulverizada”, ou simplesmente que a Prefeitura seja apenas reativa a pedidos ou alguma coisa nesse sentido. Não que isso não possa acontecer, mas que tem um norte a caminhar “que cidade que nós queremos” e de que forma a Secretaria de Urbanismo, com o seu Fundo, pode

contribuir para essa cidade. Então, por isso que foi feita a proposta, essas estratégias, com essas premissas, nas regiões mais adensadas, que existam equipamentos, mas que ainda persistem áreas públicas e, principalmente, áreas verdes e de lazer para serem urbanizadas ou qualificadas. A região central, que precisa de novos investimentos, para criar novas atrações, resgatar patrimônios, que de repente não estão com o olhar ou com o cuidado que se devia ter. Então, a intenção nesse momento foi de construir essa estratégia, submeter ao Conselho, para que a se possa caminhar. E também criar uma estratégia, com relação à compensação urbanística do fator de sustentabilidade. Esse item do “fator de sustentabilidade de outorga onerosa” para que se possa, de certa forma, atender ao empreendedor, dentro da sua lógica, de criar o atrativo em torno do seu empreendimento, mas à medida que existam áreas, o que pode ocorrer, ou que inexistam áreas imediatas nesse empreendimento, que possa ter um direcionamento dentro da lógica da cidade, daquilo que é importante para a cidade. Acredita que todos ganham e a política da outorga, ela permite que se crie novos locais atrativos para a cidade. Então, se tem um Fundo, que possa aplicar esse dinheiro com inteligência, que criem novas áreas, que o mercado se interesse por novas áreas, e sejam empreendidas, novas pessoas vão morar ali, novas famílias se instalando ali, novos comércios e serviços surgem, e ganha, ao longo do tempo, locais se revitalizando. É um sistema que retroalimenta a Prefeitura com seu Fundo e este cria condições para a cidade. Essa que é a ideia, simplesmente, criar condições para melhor organizar a cidade e melhor devolver o tributo para a cidade, em forma de ganho, de fato, para o mercado. Para que o mercado imobiliário olhe para onde a Prefeitura está falando, perceber e falar “vou empreender lá, porque lá tenho cliente”. Essa é a intenção, tentar criar estratégia. Que a secretaria está aberta a sugestões, ajustes, aperfeiçoamento no tempo. Nada está fechado, definitivo, que é importante saber para onde quer caminhar. Com a palavra presidente Manara que agradece à Bruna e Osvaldo. Aproveita para parabenizar toda equipe, uma concepção, vários projetos desafiadores e reforçar esses dois aspectos. Primeiro que a proposta é justamente do uso do recurso, da outorga, que não se confunda com as ações e varejos que a Prefeitura desempenha no seu cotidiano. Então, a destinação desses recursos do Fundo Municipal, eles servirão para essa concepção de intervenção de melhoria de

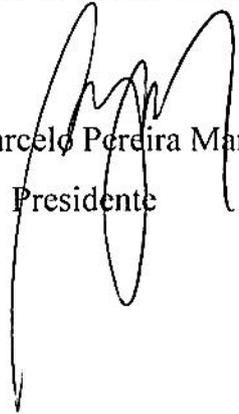


qualidade das regiões carentes, dessa retomada, desse olhar e dessa participação do Poder Público enquanto planejamento, melhoria das condições, que essa é a razão de ser, do propósito da outorga. E reforça também esse aspecto, de que, o volume de recurso, retomando a negociação à época do advento, da outorga onerosa, ele nunca tratou da ação arrecadatória. Então, essa proposta, ela demonstra bem, qual é o real propósito: de promover e prover nessa relação de ganho a ganho que o Osvaldo salientou, porque é uma roda da prosperidade da intervenção urbanística, que estabelece primeiro da sociedade, da melhoria da qualidade de vida, da intervenção em áreas que estejam padecendo de atratividade, que é uma situação comum em médias e grandes cidades do mundo. Que é necessário ter um olhar para essa revitalização, em algumas regiões, e prover, de estruturas e atrativos para que possam estar servindo ao desenvolvimento ordenado e com qualidade de vida. Então, esse destaque é bastante importante. É um mecanismo que atende simultaneamente ao propósito da outorga, e às diretrizes do Plano Diretor, das necessidades já detectadas no Município, de desenvolver determinadas regiões, de revitalizar outras tantas, para que a sociedade, para que o munícipe “joseense” tenha esse grande resultado, em termos da melhoria da qualidade de vida, que os empreendedores, do setor, possam ter novas regiões para estudar os seus investimentos e que essa roda da economia, do desenvolvimento urbanístico gere essa prosperidade. Que a expectativa é de 16, 17 milhões, e que possa chegar em 20, 25 milhões, para todas essas intervenções, ainda é muito pouco. Então, em momento algum, a outorga, ela se prestou ou teve uma expectativa de ser um recurso dotado de suficiência para todas essas necessidades de intervenções. Que tem que ter a cautela, para que não esvazie essa oportunidade, de se trabalhar o desenvolvimento de uma concepção e de projetos tão promissores como esse que apresentamos. É uma primeira, como a Bruna também registrou, uma discussão em aberto, mas o conceito, de como se intervir na cidade, é que deve ser resguardado essa cautela, que sabemos das crises, da questão da pandemia, que, preocupa o setor produtivo, entendemos essa justificativa, mas também é necessário colocar essa cautela, para que a gente não esvazie, e não desvirtue o propósito da outorga onerosa, enquanto desenvolvimento da cidade, enquanto provedor dessas condições, para que tenhamos esse tipo de conceito e de projetos para melhorar a

cidade. Presidente abre para a plenária, pergunta se alguém tem alguma consideração a fazer sobre a apresentação. Com a palavra Walter Brant, que parabeniza a apresentação e lembra que no passado, no Jardim Satélite, tinha sido feito um palco próximo da praça, que foi demolido recentemente, porque estava sendo usado por mendigos como banheiro e usuários de drogas. Que houve investimento na praça e depois teve um problema social e foi demolido. Não se lembra do porque a ligação do largo com a Praça Afonso Pena ter sido fechada, mas a preocupação é de ficar um beco e usarem como banheiro, usuários de droga. Sugere que se resgate e procurem essa resposta e fundamente melhor a própria proposta. Acha que tudo é bom, que planejamento é um processo contínuo, que não se acerta sempre, porque as coisas mudam. Mas que, na condição de Conselheiro, faz o alerta. Em relação à passarela na linha do trem, tem dúvidas e se enquadra na mesma visão da passarela entre prédios porque são imóveis distintos. Então, são dicas e provocações, no sentido de colaborar, porque São José merece. Que São José é a vanguarda de planejamento e tem que continuar. Parabeniza a todos. Com a palavra arquiteta Bruna, explica que os projetos antigos estão sendo resgatado, inclusive, o "Projeto do Parque Senhorinha", que já foi proposto em outras épocas, estão sendo resgatados também. Responde que conhece a Praça Márcio Cezário Porto, no Satélite que Walter comentou. Que existem alguns locais de intervenção urbanística e será desenvolvido o diagnóstico, investigado o entorno do contexto, do histórico, da população. Que a questão, é principalmente social, até quando se fala da região Sul, tem uma questão social muito mais forte. Pode até que se traga, um projeto da Conexão, da rota "Quatro Parques" e que o objetivo não é só uma passarela, é conectar a região do Centro com a região Norte, então, teria todo um projeto de intervenção, que a passarela seria só um dos elementos, mas está em estudo. Com a palavra Manara que antes de encerrar, parabeniza toda a equipe que desenvolveu essa concepção. Um desafio, muito arrojado, corajoso, uma iniciativa muito necessária. Como disse antes, esse material vai ser disponibilizado pela Marisa, a todos os Conselheiros. Que esse conselho tem, essa participação muito importante nesse desafio, de fazer acontecer uma política pública importantíssima, estratégica para toda cidade, e o Conselho Municipal do Desenvolvimento Urbano, como detentor do Fundo, os conselheiros que participam na

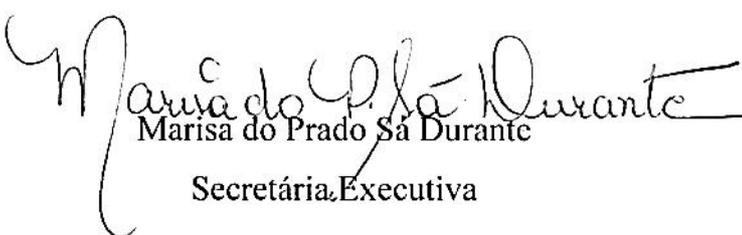


plenária, vêm debruçar e nos auxiliar na implementação desses desafios. Presidente sugere que na próxima reunião, estabeleça uma Câmara Técnica, para acompanhar a aplicação, porque o próprio Conselho Gestor já faz essa leitura, tendo em vista mais técnica da proposta. Nada mais a tratar Presidente Manara encerra a presente reunião e eu Marisa do Prado Sá Durante, lavrei a presente ata.



Marcelo Pereira Manara

Presidente



Marisa do Prado Sá Durante

Secretária Executiva