

ATA DA REUNIÃO - CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Data: 20 de novembro de 2019 – Horário: 9h30min

Local: Auditório do 7º andar – Paço Municipal

Representantes presentes

Nome	Entidade	Membro
José Renato Fedato	ACONVAP	Titular
Maria Rita de Cássia Singulano	ACONVAP	Suplente
Walter Brant Zaroni de Paiva	AEA	Titular
Ângela Aparecida Lemes Paiva Fernandes	AELO	Titular
Marco Antônio G. de Vasconcelos	ASSEIVAP	Titular
Cláudia Maria de Almeida	INPE	Titular
Cristiane Ap. M. de Lima Ferrari	OAB	Suplente
Guido Santos Almeida Junior	UNIVAP	Titular
Marcelo Pereira Manara	SEURBS	Titular
Paulo Eduardo de O. Costa	SEURBS	Suplente
Oswaldo Vieira de Paula Junior	SEURBS	Titular
Ronaldo Gonçalves Madureira	SEURBS	Titular
Rodolfo Marcos Venâncio	SEURBS	Titular
Lívia Corrêa Silva	SEURBS	Suplente
Luis Paulo da Cruz Loreti	SIDE	Titular
Adalberto Silvestre dos Santos	SGHO	Titular
Massuo Kimura	SGHO	Titular
Rogério Oswaldo Scavacini	SGHO	Suplente
Fábio Sant'Anna Ribeiro	SGHO	Titular
Camila Rodrigues de Oliveira	SEMOB	Titular
Demais cidadãos		
Luiz Antonio Sabonge		ACONVAP
Gabriel Ivo de O. Rocha		SEURBS



1 **Marcelo Manara**: Alô, alô. Vamos começar? Ô, Paulo, valeu, obrigado por ter vindo. Presença
2 do Secretário de Mobilidade Paulo Guimarães. Então, vamos lá. Bom dia a todos, obrigado
3 pela presença, temos quórum, é todos receberam a pauta, por favor, queiram abrir a, a... A
4 pauta da reunião. Pedi a presença do secretário de mobilidade porque os assuntos hoje a
5 serem tratados envolvem muito da mobilidade urbana, os aspectos, né, do estudo impacto de
6 vizinhança e do RIT, do PGT... Conseguiu aí? Ah, não tá na... Não, mas tem que ter
7 apresentação aí no... Eu lembro tudo de cabeça, mas fica difícil. Legal, então, vamos lá, é...
8 Aprovação da ata de reunião realizada em dezoito do nove, então todos receberam a, a
9 minuta da ata de reunião, alguém tem alguma colocação a fazer? Então podemos colocar pra
10 aprovação, permaneçam como estão. Quem, é... vota pela aprovação? Alguma abstenção?
11 Então a ata da reunião de dezoito do nove está aprovada por unanimidade, então já vamos
12 entrar na apresentação. Pode passa Rodolfo. Ah, antes disso, então vamos lá. Nós agora
13 partiremos pra a sequência de audiências públicas pra discussão dos instrumentos que faltam
14 regulamentação, né, então nós aprovamos o, o plano diretor, aprovamos o zoneamento e a
15 agora nós partiremos para alguns dos instrumentos pra dar toda plenitude da engrenagem
16 como se fosse um relógio, né, então aprovamos as engrenagens maiores e agora falta
17 aqueles pequenos, é... É, instrumentos que dão plenitude a funcionalidade do zoneamento, é,
18 pra isso, depois nós vamos apresentar os tópicos principais aqui mas já vamos, a, a partir de
19 sexta feira será colocado para toda a sociedade a convocação dessas audiências públicas,
20 que elas têm início dia nove do doze e vão até o dia dezoito do doze, infelizmente eu estarei
21 de férias, então o secretário Paulo Guimarães que vai conduzir essas audiências, eu lamento
22 muito não estar na presença de vocês, mas terei, tenho que fazer esse esforço de ter pelo
23 menos umas férias. Oi? Não, essa ainda não, é o, lá pro meio, é só depois do... Do código de
24 obras, o Felício falou aqui agora, só depois do código de obras, eu tenho dois meses no
25 Nepal pra fazer um curso de levitação, pode passar. Ah, antes disso eu tenho um comunicado
26 e uma substituição, apresentação a fazer, eu acho que boa parte aqui como antigos
27 integrantes das discussões aqui de políticas públicas na prefeitura, mas a Flávia Pitombo está
28 novamente aqui conosco, levanta aí Flá, ela está substituindo a Lola no departamento da
29 CEUBS e agora ela substituía Lola também como suplente aqui no CMDU, seja bem vinda viu
30 ô Flávia, a Flavia foi secretaria de obras, então ela conhece muito de vocês e conhece bem a
31 dinâmica aqui da prefeitura. Bom, quem que vai fazer? É, eu acho que agora na sequência
32 vem os ajustes, né? Isso, então vamos lá, então lembrando, as audiências públicas elas
33 tratarão do estudo do impacto de vizinhança e do PGT, do RIT e também ela trará alguns
34 ajustes daqueles erros materiais que foram detectados na, no que, na, na lei do zoneamento,
35 lembrando que o que nós apresentamos aqui e vamos apresentar hoje no COMAN também, é
36 a proposta base, então nós já estamos aqui há três anos já dentro da mesma dinâmica, mas



37 nunca é demais lembrar, como proposta base vai ser submetido pra toda sociedade pra
38 colheita de contribuições incluindo obviamente o CMDU, né? Então se o CMDU entender,
39 queira fazer um grupo de discussão pra participar dessas audiências públicas, encaminhar
40 contribuição, contribuições, as instituições que todos vocês representam, né, então se a laíá,
41 por exemplo, quiser tratar especificamente desse assunto, então o que nós estamos
42 apresentando aqui é o que vai subir, né, como minuta de lei, mas nós vamos apresentar o
43 contexto aqui, sexta feira sobe no site e dentro do prazo de quinze dias e começam as
44 audiências públicas, então todo aquele rito que nós já estamos bem acostumados aqui a
45 fazer, estão abertos a contribuições, seja do CMDU, seja das instituições que vocês
46 representam, tá ok? Engenheiro Osvaldo.

47 **Oswaldo Vieira:** É, bom dia a todos, é, juntamente com o PGT e o EIV nós vamos é, ajustar
48 alguns erros materiais da, da lei meia dois três a de zoneamento que foram detectados já
49 nesse período de implementação dela e eu vou destacá-los aqui, o primeiro é o artigo cento e
50 dezoito que trata da zona residencial e aí nós vamos fazer uma correção nele em relação à
51 quadra da Rua Taquaritinga do Jardim Apolo que é a quadra seis do Jardim Apolo que ela
52 erroneamente, a cor do mapa das centralidades avançou sobre a quadra, então mas como
53 ela está no mapa oficialmente nós temos que aprovar uma nova lei complementar pra fazer
54 essa substituição, então a quadra seis, o loteamento do Jardim Apolo integrante do perímetro
55 de centralidade municipal Vila Diana criado pela lei meia seiscentos e doze, né, fica
56 classificado como ZR, a seiscentos e doze é o plano diretor porque é o perímetro do plano
57 diretor que estabeleceu essa unidade agora a gente classifica Taquaritinga no zoneamento
58 como é, ZR, então exatamente esse pedacinho aqui que ele passa a configurar como ZR.
59 Pode ir Rodolfo. Outro elemento que também a gente percebeu é uma questão, é, é, é... É
60 um erro material porque assim esse artigo cento e quarenta e três ele fala o seguinte, na
61 macrozona de estruturação a implementação de empreendimentos habitacionais de interesse
62 social com mais de duzentas unidades habitacionais quando localizados em lots ou em lotes
63 ou glebas não oriundos de loteamentos e aqui é um erro porque gleba não é oriunda de
64 loteamento, a gleba ela não foi parcelada, então a gente somente tá corrigindo a terminologia,
65 então passa ser em glebas ou lotes não oriundos de loteamentos, os lotes não oriundos de
66 loteamentos são aqueles decorrentes de desmembramento, na verdade tava vinculado gleba
67 ao termo loteamento e tava incorreto, então é uma, simplesmente uma questão redacional
68 que nós estamos arrumando. Vamos lá. O artigo cento e cinquenta e um, o que tá
69 acontecendo aí, é, isso aqui foi uma outra coisa também que foi pré estabelecida e que a
70 gente está fazendo um ajuste técnico que é a metragem da área dos templos, os templos e
71 cultos religiosos eles foram classificados como CS1A e, e na verdade a área mínima de CS1A
72 é duzentos e cinquenta metros quadrados, mas a gente sabe que a maior parte dos



73 loteamentos populares da cidade eles foram construídos com cento e vinte e cinco, cento e
74 cinquenta, cento e quarenta e aí por um entendimento da necessidade realmente desse tipo
75 de, de atividade junto aos bairros nós temos fazendo o ajuste em relação à metragem,
76 transformando na metragem mínima da cidade que é o cento e setenta e cinco pra admitir os
77 templos, é, manter a classificação CS1A somente a gente altera de duzentos e cinquenta
78 metros quadrados área mínima pra cento e setenta e cinco, essa é a proposta, né? Vamos lá.
79 É, outro artigo que a gente também percebeu, que detectou um erro material é o seguinte, o
80 artigo um sete nove, né, a gente percebe o seguinte, que no anexo seis dos parâmetros de
81 uso e ocupação você tem lá uma referência que ele admite na, na centralidade, na via
82 marginal da centralidade do eixo Dutra é admitido o conjunto industrial, só que no artigo isso
83 não tá mencionado, ou seja, você olha o anexo, existe a previsão do conjunto industrial na,
84 na, na centralidade da via marginal, do eixo Dutra, só que isso não tá correspondente no
85 artigo, então a gente só está fazendo a correspondência do artigo ao anexo, então o artigo
86 passa de, “serão admitidas ISUDIS, UPI 1 e UPIS 2” para “serão admitidas em via marginal
87 da centralidade metropolitana eixo Dutra, ZUDI, ZUPI 1 e ZUP 2” porque o anexo já tinha
88 essa previsão, é só um ajuste redacional. Vamos lá. E também uma outra questão redacional
89 que é a tabela em si, da mesma forma que lá era o, era o anexo que previa e o artigo não,
90 aqui é o contrário, a gente tem que o artigo meia quatro ele já admite as ampliações e
91 instalações de equipamentos das indústrias petroquímicas, carboquímicas pré existentes, só
92 que na hora que você vai pro anexo, o anexo só pré, só coloca essa previsão na ZUP 1, a
93 ZUP 1 já tinha essa, essa menção da I4 do, do, dessa correspondência aqui do seis e a gente
94 então tá trazendo também pra ZUP 2 porque, principalmente a REVAP ela tá pautada em
95 duas zonas de uso ZUP 1 e ZUP 2, mas o artigo meia quatro já dá o direito da ampliação dela
96 independente da zona de uso, então a gente também está, é, trazendo essa condição para o
97 anexo pra que ele converse com o artigo nesse sentido e com relação à ZUP 1 também o
98 artigo ele já, o artigo um sete quatro e um sete nove já admite a figura das a, condomínio
99 industrial e do conjunto industrial só que isso não estava expresso no anexo, então a gente só
100 tá fazendo o artigo conversar com anexo, foram falhas, lacunas que deram no anexo ou no
101 artigo em relação aquilo que a prefeitura propôs e acabou efetivando como lei, basicamente,
102 seriam estes ajustes que a gente está fazendo e que vai estar associado numa lei
103 complementar de mesmo peso da lei de zoneamento, com lei complementar juntamente com
104 EIVE e PGT, é, ma na área, podemos conversar já antes de entrar nos assuntos, mas a Rita
105 quer falar.

106 **Maria Rita:** É, bom dia a todos, Maria Rita da ACONVAP, ô Osvaldo, eu conversei com o
107 Rodolfo até nessas discussões nossas do PGT eu entendo que a lei tá com erro que a gente
108 não viu durante a gente também não viu é, é, na ZM5, é, só admite PGT nas estradas



109 municipais, em princípio a gente não viu um problema só que depois no, no, no inciso diz o
110 seguinte, as estradas municipais são CR3, CR3 não permite, então eu só permito PGT nas
111 estradas municipais e o outro artigo diz que hã, que ele é todas as, as estradas municipais na
112 CR3, então eu não vou permitir, além disso eu tenho outro problema, por exemplo, nós
113 estamos fazendo um loteamento numa ZUC5, é, aí eu vou lá e faço uma via de vinte, de trinta
114 metros, de vinte e seis metros, é, é, porque eu não posso fazer um PGT nela, então assim
115 deveria ter um artigo, primeiro, é, especificar isso melhor se, se eu não, se eu posso fazer
116 PGC, PGT na estrada municipal porque que era virou CR3 na ZUC5, um, um contradiz o
117 outro se não vou fazer nada grande na ZM5 nunca, ou seja aquela, aquela região lá dos
118 clandestinos vai estar condenada a não ter um bom supermercado, a não ter nada a vida
119 inteira e além disso se eu vou fazer, por exemplo eu tô fazendo um empreendimento agora
120 próximo lá aonde é o cemitério, juntando os dois empreendimentos vai fazer uma via de vinte
121 e seis metros ali e aí não pode fazer nada pra ela? Pra essa, dando pra essa via porque o
122 CR3, é, você só pode fazer comércios e, e, uma familiar, então na realidade o que vai
123 acontecer, o que já tá acontecendo, vai começar aquelas áreas de vinte mil, trinta mil que
124 você faria... Concordo plenamente que não pode verticalizar, mas que você faria um
125 conjuntinho de casinhas, vai começar a fazer clandestinos, você não pode fazer nada, eu
126 tenho vinte mil metros, eu posso fazer uma única casa o cara vai fazer chacarazinhas e
127 vender, a gente vai continuar criando clandestino por causa disso, eu acho que é uma coisa
128 que tinha que corrigir já que nós temos a possibilidade de corrigir.

129 **Oswaldo Vieira:** Bom, vamos lá, é, primeiro é o seguinte, a gente tá se atendo basicamente a
130 erros materiais e a situação dos templos já não estão sendo acordada que a gente tá se
131 atendo a ela, a gente não tá inovando a questão conteudista porque se a gente...

132 **Maria Rita:** Mas aí, eu não tô inovando, tô dizendo que uma coisa contradiz a outra.

133 **Oswaldo Vieira:** Então a gente vai até verificar, mas é o seguinte, as estradas municipais elas
134 atravessam além das M5, elas atravessam várias zonas de uso e a gente entendeu que as
135 estradas municipais nas diversas zonas de uso ela tem um comportamento, agora nas M5
136 existe uma preocupação, nas M5 é o seguinte, internamente a gente basicamente limitou,
137 mas a gente também não queria o adensamento e queria o comércio e serviço nas M5, por
138 isso o corredor três ele carrega as atividades mais incomodas porque assim, o corredor dois,
139 o corredor ele não pelo que verticaliza ou que tem mais de um residencial além do R1, ele
140 admite atividades comerciais e serviços mais incomodas que é o CS3 e CS2, agora e ou,
141 quer dizer, o corredor dois não admite, o corredor admite, então não dá para você colocar um
142 CS3 convivendo com, com o residencial mesmo que seja um condomínio de lotes, essa é a
143 preocupação, então a gente pensou, o que que foi a intenção de que a face da, da estrada



144 municipal nas M5 fosse destinada a comercio e serviço mais impactantes até porque as M5
145 não carrega dentro essa condição, essa que era a intenção, mas eu vou verificar o que você
146 tá falando.

147 **Maria Rita:** É, eu acho que uma coisa contradiz a outra, o que vai acontecer é que vai encher
148 de clandestino porque eu não posso ter trinta mil metros e poder fazer só um comerciazinho,
149 uma casinha, que que tá começando a acontecer? Tá começando a acontecer um monte de
150 condomínio de chácaras que já tá aparecendo lá no terceiro, isso porque eu fui lá conversar
151 com o Marcelo, então isso é uma grande preocupação e a outra é essa, é, por que PGT só
152 nas estradas municipais se eu estou fazendo um loteamento ou empreendimento lá que eu
153 preciso fazer uma grande via porque tá lá no macro viário na frente do meu empreendimento
154 e eu não vou poder fazer nada pra ele só uma casinha.

155 **Oswaldo Vieira:** Então eu, a gente vai dar uma verificada nisso, mas isso eu entendo que ele
156 já sai de uma questão de um erro pro conteúdo, aquilo que é exatamente um erro e aquilo
157 que a gente tá aperfeiçoando alguma coisa que não é Fo, o, um, o fo, o mo, o foco agora
158 porque se não a gente vai discutir o zoneamento da cidade de novo.

159 **Maria Rita:** Hum, eu acho, continuo achando que é um erro.

160 **Oswaldo Vieira:** A gente vai verificar.

161 **Marcelo Manara:** Tá, legal Maria Rita, bom, só esclarecendo né, pra todos aí, é... Nós só
162 vamos tratar nas audiências públicas é, dos erros materiais que são aqueles erros
163 identificados de detalhes de escrita ou então alguma situação que configura como erro como
164 por exemplo uma linha que define um corredor avançou para uma quadra a mais e isso daí
165 é... São erros que caracteriza como erro material e ajuste técnicos são aquelas situações em
166 que o artigo não está muito cru, é a, o anexo não está claramente conversando com artigo a
167 que faz referência, embora não consista em um erro, mas é um ajusta técnico às vezes pra
168 colocar mais luz e esclarecimento naquela relação entre artigo e anexo e por aí vai porque a
169 cautela nossa agora é não rediscutir aspectos do zoneamento de mérito conteudista porque
170 se não aí a gente abre a discussão do zoneamento pra assuntos vários, né, que como uma,
171 um pacto com a sociedade é natural de que muitos segmentos ou muitos temas que queriam
172 ver acolhidos, é, no zoneamento não, não é... Não prosperaram e podem encontrar nessas
173 novas oportunidades de discussão de aperfeiçoamento e, e correção da política pública uma
174 nova oportunidade de reabrir a discussão é essa cautela que nós vamos ter, então Maria Rita
175 eu acho assim, terminando a reunião, se você puder depois reunir também com a equipe e
176 detalhar melhor pra gente ver isso, tá, mas tá legal, aí a gente verifica se vestir, né, como um
177 erro material de ajuste técnico, é, essa busca que nós tamos querendo fazer agora só que



178 nós também não vamos abrir essa discussão, ó, do que que vocês querem ver discutindo da,
179 nas audiência se não a gente não fecha audiência pública para esse ano também, é, mas é
180 lógico , a contribuição que vocês têm dado, é, né, dentro do CMDU e de, das câmaras
181 técnicas do zoneamento já logicamente elegem, né, aí a credibilidade dessa contribuição que
182 vocês vêm dando né? Então o próximo assunto. Quem vai apresentar Rodolfo, você?
183 Gabriel?

184 **Gabriel Ivo:** Bom, então aqui a gente vai colocar os pontos, é... Da proposta da... Tanto a lei
185 do PGT quanto da lei do EIVE da na, na sequência, tá, a base legal deles foi o plano diretor, o
186 código de trânsito e o estatuto da cidade, é, hoje o decreto do PGT ele é dividido em P0 P1 e
187 P2, a gente vai tratar eles como não PGT, o polo gerador de médio impacto e o polo gerador
188 de grande impacto, tá, aí análise, é, viária vai ser exigido RIT pra avaliar toda as condições
189 do, do local presente futuro, é, com a contagem de tráfego nas intersecções, a partir dessa
190 análise vão ser feitas as medidas mitigadoras compensatórias em alguns casos
191 transformados em contra partida financeira e isso vai ser, vai ser passado a partir de uma
192 diretriz viária que é a atual certidão diretriz viária hoje. É, paralelamente a isso, se a, se o
193 requerente não quiser fazer a, ou não desejar fazer o RIT pelo motivo que for, é, vão ser
194 estipuladas, é por, percentual, vão ser estipulados percentuais sobre cada, sobre cada
195 atividade, é, em função do... Do preço, do custo do empreendimento, então os multifamiliares
196 ficaram definidos em um por cento e meio, os edifícios verticais, é, com salas de comércio ou
197 serviço com mais de três pavimentos dois e meio por cento, as demais atividades, dois e meio
198 para o polo médio e três e meio para o polo de grande impacto, tá? E quando houver uso
199 misto essa, essas, os percentuais vão ser proporcionais à área de cada um, tá, caso opte
200 pelo, pela apresentação do RIT vai ter que executar todas as medidas, é, que forem listadas e
201 os empreendimentos deverão apresentar... Bom, e todos aqueles empreendimentos que
202 forem objeto de EIVE são obrigados a apresentar o... O RIT, tá? Os valores recolhidos vão
203 ser para o fundo municipal de tranforte, de transporte e serão investidos é, em melhorias para
204 as áreas impactadas pelo polo. O estudo de impacto de vizinhança. A base legal dele é o
205 estatuto da cidade que define o mínimo de, de conteúdo. Pode ir Rodolfo. Aqui é como vai
206 funcionar o... O fluxograma de, de análise. A partir do momento que a pessoa pede a licença
207 de funcionamento, isso para aqueles casos onde a construção já é existente vai ser verificado
208 se a, a atividade tá no, tá no anexo um dessa, dessa lei complementar, tá, se tiver e ele não
209 tiver feito esse estudo vai ser pedido o, o projeto seja ele de alvará, regularização ou
210 transformação. Com, com a entrada do alvará vai ser entregue o termo de, de referência que
211 é basicamente temo como base o que a gente usa hoje com algumas, é, algumas alterações,
212 algumas melhorias e a elaboração por parte do requerente, vai ser criado, isso tem num
213 próximo... No próximo slide o grupo de análise que vai ser composto por membros da



214 secretaria pra gente poder chamar, é, pessoas de outras secretarias, de outros órgãos pra...
215 Pra cooperar na análise, caso não esteja ok volta pro o comunique-se pra, pra elaboração e
216 se tiver ok vão ser emitidas as medidas a partir da diretriz, é... Ou melhor, um passo antes da
217 diretriz que vai para um comitê, esse comitê composto por, é, vai ser definido por, por
218 decreto, mas composto por diretores e secretários que vão analisar as medidas e definir
219 aquelas que realmente são, são necessárias, a partir disso vai ser emitida a diretriz de
220 implementação que vai ser disponibilizada no, no site da prefeitura junto com o EIV
221 elaborado, tá, com essa, com essa disponibilização é, o requerente vai avisar, vai comunicar
222 a população interessada da cidade e em especial das, das áreas de impacto que vão poder
223 entrar no site fazer os comentários, isso daí num prazo de quinze dias, então ele protocola,
224 avisa, é... Na data zero a partir disso tem quinze dias pro início das manifestações da
225 comunidade e daí quinze dias pra, pro encerramento pra, dessas manifestações. Como
226 resultado dessa disponibilização, com emissão das diretrizes e a, e o próprio EIV vai ser
227 apresentado para, para o conselho, estando tudo ok vai pra cose, se dá a concessão do
228 alvará, é anexado isso no alvará e termina o, o projeto se o comitê que estará presente
229 analisando todas essas apresentações ele pode pedir a revisão da, das medidas, então pode
230 pedir uma nova elaboração como pode determinar ali mesmo, tá? Deu-se a concessão do
231 alvará acontece a execução de obras que vai ter uma vistoria trinta antes do pedido do, do
232 habite-se, estando ok, dá-se a concessão do abitice e com isso a concessão do licenciamento
233 ou se manda um comunicado pra que regularize as medidas, é, listadas. Tá, então a definição
234 dele é o conjunto de estudos e informações técnicas relativas a identificação, avaliação,
235 prevenção, mitigação, compensação e potencialização dos impactos causados pela atividade
236 ou pelo empreendimento, serve para permitir a implantação de empreendimentos, atividades
237 geradoras de impactos, é, que garanta a qualidade de vida da população residente na área e
238 nas proximidades, o grupo de análises como eu disse ser uma equipe formada por técnicos
239 que fará a análise e vai ser criado por decreto e o comitê uma equipe mult, multidisciplinar
240 que fará a análise, a inclusão ou retirada das medidas propostas pelo grupo, tá? É... Estão
241 sendo definidas algumas, é, infrações para, para esses casos exercer atividades sujeita a IF,
242 o não cumprimento ou cumprimento em desacordo das medidas listadas, não reparar... Não
243 sei se vai dá... Caso esteja atrapalhando... Não reparar os danos causados, causar um
244 impacto superior relatado no IF ou omitir e apresentar dados inverídicos ou inconsistentes, tá?
245 As medidas que podem ser propostas é a doação de terreno ou imóvel com área edificada
246 pra instalação de equipamentos urbanos, a implantação de equipamentos urbanos, a
247 ampliação, adequação da estrutura viária, a recuperação, compensação ambiental, a
248 execução de melhorias, é, do serviço e das rede de iluminação, adoção de áreas premiadas
249 acima do, do mínimo exigido e adoção de revestimentos e técnicas construtivas mais
250 adequadas ao conforto urbano, ambiental urbano, tá? Eu não sei se dá pra ler daí... Hã? Tá.



251 Bom, a gente se, é... Isso comparado as, as atividades acho que do artigo dois sete oito hoje
252 da, da lei foi embasado tanto aí quanto na... Nas novas atividades da proposta na, a
253 nomenclatura das atividades na, da meia dois três, tá? Então é... O comércio atacadista de
254 produtos em geral, a maioria com uma base de dez mil metros quadrados eles vão ser isso
255 com algumas variações também divididas entre área de terreno e área de comércio, área de...
256 Construída computável de acordo com, com a atividade, tá, então muitas atividades, hã,
257 comerciais de modo que algumas pra aqueles, é, quando, quando elas estiverem localizadas
258 na macro zona de ocupação controlada em ZUPS e ZUDI, é, estão dispensados, tá? É o,
259 unzinho aqui, um ponto importante agora, puxa um pouco para o lado Rodolfo, é, não, dos
260 empreendimentos residenciais. Os empreendimentos residenciais com mais de duzentas
261 unidades e localizadas na macro zona de, de estruturação eles não são objetos de IVE, mas
262 eles vão passar por uma consulta pela, pela secretaria de educação e saúde e esportes, tá,
263 pra aqueles que não sejam caracterizados como de interesse social, ou seja, a partir da, da
264 faixa dois. Bom, deixa passar só uns exemplos também de... De análise específica, vai lá
265 embaixo, tá, um autódromo, um clube esportivo, o crematório, aeroportos e unidade de
266 internação passando por uma, uma análise específica. Esse é o último slide, eu acho que
267 pode passar Rodolfo. Acho que deixa aberto aí. Bom, vou pedir para o Paulo também Paulo,
268 se puder vir aqui, o Rodolfo ou o Gabriel, então vamos abrir, Maria Rita, faz favor, o Pedro,
269 passa um...

270 **Maria Rita:** Primeiro desculpe ô Gabriel pela interferência, é que levei um susto, é, é um susto
271 pensar que qualquer empreendimento maior de duzentas unidades nós vamos ter que passar
272 pela educação, é, não estava ali que são, que são... Que são os, os de interesse popular, se
273 tivá, se tiver não deu pra ler, porque o de interesse popular hoje já tem que fazer isso, mas
274 qualquer um é um absurdo, né, mais uma coisa que a gente vai ter que se submeter, né, e
275 mais uma coisa que vai atrasar processos, então eu acho um absurdo. É, olhando, é, foi
276 bastante superficial a apresentação, né? É, bastante rápida, bastante superficial, é, a gente já
277 discutiu um pouco também, já vi, já perguntei, já perguntei pra todo mundo a questão que,
278 que não apareceu aí que pra gente é muito importante que é a definição de vagas de
279 empreendimentos no PGT, isso é uma das coisas mais importantes pro o, pra, pra classe,
280 né? É... A gente ainda acha que São José é muito tímido nessa, nesse ponto né, nós
281 acabamos de ver Porto Alegre que agora, quer dizer, eu só coloco vaga nos
282 empreendimentos se eu quero, nós temos Juiz de Fora que se, é obrigatório, é trinta por
283 cento, Juiz de Fora é uma cidade muito maior que São José né, e com característica bastante
284 parecida com São José, então eu acho que a gente precisa ser mais ousado nessas coisas,
285 nós já discutimos um pouco aí, é, a questão de vagas, acho que a gente avança, mas avança
286 muito devagar para uma cidade de vanguarda como São José dos Campos, nó, nós temos



287 um problema que eu acho que a gente tá sempre, a cidade está sempre acertadamente
288 buscando outros modais de transporte, que é a bicicleta, patins, seja lá o que for e a gente
289 tem sempre que sempre buscar mesmo, é, é, linha verde, o, o próprio pedestre, né, cada vez
290 mais, é a gente acha inclusive, vamos apresentar pra, pra prefeitura um projeto de
291 revitalização desses centros que a, que cidade colocou aí como Vila Ema, Vila Diana e que
292 que a gente consiga fazer calçadas mais largas, melhores, né, pra gente, é, é, o pedestre
293 também, mas nós temos um grande problema, diferentemente de outras cidades, a gente vai
294 colocando esses modais e aumentado de carro ao mesmo tempo, né, enquanto for muito fácil
295 eu sair da minha casa de carro e encontrar vaga no meio da rua pra eu parar, pagar um Real
296 e cinquenta e colocar meu carro na rua eu vou continuar saindo de carro, no momento em
297 que eu dificultar eu sair com carro da minha casa eu vou usar Uber, eu vou usar, é, o, o
298 ônibus, se eu não puder como secretária, como o, ó, é... Esse tipo de prestador de serviço, se
299 eu puder chegar lá no aquário, deixar meu carro na rua às oito da manhã e tirar às seis da
300 tarde eu vou de carro, se eu tiver que pagar zona azul o dia inteiro ou um estacionamento eu
301 vou começar a usar o transporte público, então eu acho que a gente precisa pensar que o
302 poder público ele tem que ser indutor dessas mudanças, elas vão acontecer na velocidade
303 que o poder público induzi-las, né? E eu acho que nós estamos muito tímidos nessas coisas
304 todas. Em relação já vou colocar outra coisa, em relação a, a... Ao pagamento, né, do PGT
305 né? É... Ainda acho que são valores muito altos, ainda acho que são valores muito altos, eu
306 acho que você, é, inova um pouco quando eu, eu posso não optar por fazer RIT, mas eu
307 posso sempre fazê-lo, mas a gente ainda fica sempre com a questão que é muito
308 preocupante pra gente setor, né? Eu opto por fazer RIT e como vai ser analisado meu RIT,
309 porque hoje eu sei por que eu faço RIT, você faz um RIT seu RIT não dá nada, ou seja, você
310 não au, é, o, o seu empreendimento não alterou significativamente o trânsito em lugar é, é,
311 na, no, no, na vizinhança e, eu mesmo assim tenho que fazer contra partida, então ainda pro
312 setor tem que ficar muito claro quando eu fizer o RIT como vai ser analisada essa contra
313 partida, se não o que vai acontecer, vai começar a ser, ela sempre sendo sempre maior do
314 que aquele valor estipulado pra que desestimule a fazer RIT, então eu gostaria que ficasse
315 muito claro no decreto, não necessariamente na lei, mas no decreto que eu acredito que vá
316 haver, como é que será analisado isso. Obrigado.

317 **Marcelo Manara:** Tá. É... Bom, são várias, várias considerações da Maria Rita, então eu vou
318 começar só reforçando um esclarecimento, a apresentação ela obviamente não tem a
319 finalidade de apresentar o todo no contexto é tão somente uma provocação ao, ao CMDU
320 uma vez que nós estamos iniciando essa jornada de discussão pra definição desses
321 instrumentos dentro novamente de um chamamento, um grande chamamento com a
322 sociedade, um pacto complementar pra dar plenitude do zoneamento, então sexta feira



323 sobem os documentos que vão subsidiar essas audiências públicas e logicamente que todos
324 terão acesso a totalidade, né, dos assuntos a serem tratados, é, pare esses instrumentos e
325 também se assim o COMAM, que tem reunião no COMAM hoje à tarde eu tô com a cabeça
326 nos colegiados todos... No CMDU se quiserem, promover uma, uma reunião, né, mesmo uma
327 reunião extraordinária ainda pra detalhar mais esses assuntos é só, né, os conselheiros assim
328 se manifestarem e nós convocaremos conforme o regimento, então vou passar pro Gabriel
329 abordar a questão das duzentas unidades e depois eu vou pedir pro secretário Paulo
330 Guimarães também, é, comentar sobre a questão de vagas e estacionamento na cidade.

331 **Gabriel Ivo:** É... Bom a questão das unidades, é, não é qualquer empreendimento em
332 qualquer lugar, ele é na macro zona de estruturação que é aquela que não tem a, a
333 infraestrutura e quer promover e não necessariamente vai ser obrigado a fazer alguma coisa,
334 isso vai depender da análise da secretaria da educação, saúde e esportes. Caso não tenha
335 essa infraestrutura pode ser pedido, caso tenha não vai ser e não vai ser objeto de EIV em si
336 não vai ter o estudo apenas essa, essa consulta, então não necessariamente vai, vai
337 acontecer, tá?

338 **Rodolfo Venâncio:** Só complementando a informação do Gabriel o que que vai ser feito o
339 questionamento nos moldes que é feito hoje pro interesse social, hoje a gente tem as faixas
340 um, um e meio que são aprovados por interesse social e existe essa consulta, a secretaria de
341 educação, saúde, esportes e lazer pra fazer uma avaliação da, das necessidades daquele
342 local e a gente sabe que se não a totalidade quase que a totalidade do comprador, do usuário
343 do faixa dois ele é também usuário desses mesmos serviços que a faixa um e meio, a faixa
344 um utiliza, escola, UBS, quadras de esportes e etc., então o objetivo é, se havendo faixa dois
345 na macro zona de estruturação a gente vai fazer essa conferência como é feito hoje pro
346 interesse social, o objetivo é não criar uma deficiência, veja bem, não, não significa como o
347 Gabriel já apontou, tudo o que tiver mais de duzentas unidades na faixa de est, na, na macro
348 zona de estruturação vai ter alguma demanda, não necessariamente, mas obviamente nós
349 como poder público não podemos nos omitir se houver uma deficiência vai já estar
350 caracterizado uma deficiência relatada pela secretaria de educação, saúde e esportes e lazer
351 é obvio que se houver uma deficiência poderá ser feito uma solicitação de algum ajuste.

352 **Paulo Guimarães:** Vamos falar um pouco do... Do PGT dos conceitos de mobilidade que a
353 gente tá fazendo até pra esclarecer um pouco o conselho, né, deixar mais atualizado aí com o
354 que que a prefeitura tem feito, é, concordo, a gente tem hoje, ô Maria Rita, quarenta e sete
355 por cento dos deslocamentos da cidade feitos por automóvel, é, é muito pesado isso, é...
356 Numa situação atual, a gente tem aí capacidade de via e tal, toda essa situação e a gente têm
357 uma meta de reversão dessa matriz, hoje vinte e sete por cento é, dos deslocamentos são por



358 transporte público, então o que a gente tá fazendo, concordamos, é, é, acho que é o conceito,
359 é... Uma mudança de cultura ela vai sendo feita passo a passo, o que que a gente tá
360 adotando como, é, conceito aqui, antes de avançar com restrições mais pesadas a gente
361 precisa da condição pra população, né, então por exemplo, é, a questão da regulamentação
362 dos aplicativos Uber e 99, né, então a gente organizou essa atividade, fez uma melhoria no
363 serviço de taxi pra poder avançar com a questão da lei seca, né, então a gente sempre
364 trabalha, né, oferecendo, é, possibilidades, oferecendo opções pra depois trabalhar nas
365 restrições e a gente avança agora justamente pra poder, é, preparar esse ambiente pro futuro
366 próximo, né, pro futuro quase que imediato pra depois num segundo momento começar com
367 as restrições, o que que a gente está fazendo especificamente, a gente começou no final do
368 ano passado o trabalho de desenvolvimento do novo sistema de transporte público, a gente
369 tem uma meta, é, pra publicar o edital de licitação do novo sistema, a gente tá fazendo isso
370 em parceria com a fundação Getúlio Vargas, agora no dia seis de março é a nossa data alvo
371 pra publicação do edital que vai mudar todo o sistema de transporte público da cidade, em
372 paralelo a gente já fez uma audiência pública agora recente e deve publicar na próxima
373 semana o edital de concessão do estacionamento rotativo onde a gente vai ter uma
374 ampliação na quantidade de vagas e vai ter uma modernização no monitoramento de
375 fiscalização porque hoje a gente tem por exemplo na, na, na área de estacionamento rotativo
376 que a gente tem hoje eu tenho quarenta e sete por cento, quarenta e oito por cento de
377 respeito, aí eu tenho bastante ocupação principalmente aos sábados, é, pegando aqui a
378 região central, mas eu tenho pouco respeito porque a minha capacidade de fiscalização tá
379 limitada principalmente porque a equipe operacional tá cuidando muito da, dessa quantidade
380 de obras que tá tendo na cidade, então pra esse novo edital o que que a gente tá fazendo, a
381 gente tá subindo o valor, né, a gente tem um valor, é, de Estacionamento rotativo aqui que tá
382 congelado já há quatorze anos, treze, quatorze anos, então a gente tá, é, ajustando esse
383 valor, vai ter uma, um ajuste anual, né, com base na inflação que pra evitar essa defasagem
384 que ficou ao longo dos anos e tem justamente esse objetivo de forçar, é, essa, essa mudança
385 na matriz de, de, de deslocamento da cidade, a gente em paralelo finalizou já junto com a
386 SEURBS e outras secretarias envolvidas a nova lei da calçada, então a gente tá é, é
387 avançando, né, na calçada, é, na mais uma atualização da lei de calçada então a gente deve
388 soltar isso agora final desse ano, começo do ano que vem também então a gente tá
389 preparando esse ambiente pra começar a avançar nas políticas de restrição, né,
390 principalmente do, dos automóveis, então é, restrição com relação a estacionamento que é a
391 principal que a gente deve fazer e restrição num, num futuro um pouco mais, é, longínquo de
392 situação inclusive, né, então já, já pensa um pouco, é, nesse sentido. Quando a gente vem
393 pra o polo gerador, né, o que a gente tá tentando fazer com essa nova proposta, primeiro a
394 gente tem a regulamentação por meio de decreto, por que que a gente tá trazendo isso pra



395 lei, porque a gente tá trazendo o advento dessa opção que o empreendedor vai poder ter de
396 uma desburocratização do seu processo de aprovação, é, com base naqueles percentuais
397 que foram apresentados, então na prática o que que a gente tá modernizando, o que que a
398 gente tá alterando na legislação de polo gerador, primeiro a questão da, das vagas, isso não
399 entrou agora no texto da lei porque isso vai ser regulamentado por decreto e a gente tá é, é,
400 é, também com essa, com esse olhar, é, pro futuro, né, olhamos lá, é, por coincidência o
401 secretario de Juiz de Fora saiu de Juiz de Fora e assumiu a secretaria lá em Porto Alegre e
402 levou os conceitos pra lá, a gente tem discutido bastante em relação a isso inclusive, é, como
403 é que, é, o mercado tá se movimentando a partir dessas, é, iniciativas do poder público, então
404 a gente tem acompanhado isso e a gente vai discutir isso passando agora a audiência pública
405 da lei, é, a gente começa a validar essas, essa proporção de vagas, então qual que é a ideia?
406 É reduzir, é, a proporção de vagas, de exigências de vagas e deixar que o próprio mercado se
407 regule, né, até eu tava conversando com, com o Luiz Paulo antes de, de começar a reunião,
408 é, hoje o mercado tá mandando muito mais do que a própria regulamentação da prefeitura, se
409 eu faço uma exigência, é, de oito vagas, né, que eu acho que era o caso ali que ele tava
410 falando do conecta, né? É, pra atividade dele ele tem uma, uma aprovação na prefeitura e a
411 prefeitura fez uma exigência num número x de vagas que pro mercado que ele atende não,
412 não, não, não tá adequado, então ele teve que fazer um convênio com estacionamento, ele
413 teve que buscar alternativas pra manter o negócio, é, ativo, então é um pouco desse conceito
414 que a gente tá trazendo. É, outra inovação pra esse processo, a gente tem hoje na legislação
415 P0, P1 e P2 que é o baixo, médio e alto impacto, o alto impacto exige relatório, é, de impacto
416 no trânsito, o médio impacto pode exigir ou não dependendo de uma análise de localização e
417 o, o que é baixo impacto não tem essa exigência, a gente tá suprimindo uma dessas
418 categorias, é, agora a gente vai ter o polo de médio, a gente tem o não PGT, o médio impacto
419 e o grande impacto, é... A gente tá mudando a categoria, a categorização então a gente tá
420 ampliando um pouco, é, a, ou diminuindo a restrição vamos dizer assim, é, então aquilo,
421 aquele empreendimento que era caracterizado, é, como polo gerador na legislação atual pode
422 não ser caracterizado porque a gente tá ampliando, é, as áreas então empreendimentos, eu
423 não vou lembrar agora de cabeça a, a, item por item, mas por exemplo o empreendimento
424 que era considerado polo gerador a partir de cinco mil metro ele vai considerar, ser
425 considerado polo gerador a partir de dez mil metros, né, então a gente tá fazendo um ajuste
426 nessa régua também, é, e a questão da análise do, do, do RIT, é, o que que a gente tá
427 discutindo aqui internamente, primeiro, é, quando você optar por uma via de
428 desburocratização que é o pagamento desse, desses valores, é... A gente tem que colocar
429 um prazo, né, isso é, é até, é, foi uma coisa que eu mesmo levantei, acho que a gente tem
430 que forçar um pouco a equipe nesse sentido de a gente ter um prazo definido de devolutiva
431 dessa análise porque o empreendedor optar por não, é, apresentar o RIT, optar por essa via



432 de desburocratização com o pagamento de um, de um valor referente ao seu
433 empreendimento não isenta uma análise, é, relacionado aquele empreendimento, o que a
434 gente tá fazendo é mudando, é, tendo duas opções de análise, eu já tenho uma análise, é, de
435 entorno que a gente faz constantemente na secretaria pra colocar um semáforo, pra mudar a
436 sinalização, alguém que pede alguma coisa, então a gente vai começar a incorporar esses
437 estudos agora aos estudos, aos empreendimentos que têm surgido, é, e a gente precisa
438 definir um prazo pra gente dar esse retorno porque não adianta nada a gente criar também
439 uma, uma opção de desburocratização que não tem ganho de prazo, né, qual que era a
440 demanda que a gente tá tentando atender, é com rela... Pros empreendedores, é ter uma
441 definição clara de prazo e ter uma definição clara de, é, desembolso de impacto financeiro no
442 seu empreendimento, então você tem enquanto empreendedor essas duas opções, você
443 pode olhar o seu empreendimento e falar, olha o dois por cento, três por cento seja lá qual for
444 o percentual que você se enquadra em caixa pro meu negócio e pra mim é melhor eu ter essa
445 aprovação, é, num tempo muito curto, é, sei lá, eu vou chutar aqui, em, em quinze dias, trinta
446 dias eu passar por essa, por essa aprovação ou não, é, esse percentual tá alto pra mim, eu
447 tenho já as minhas consultorias, eu tenho já os técnicos que trabalham pra mim
448 empreendedor e eu acho que dá pra gente discutir porque eu tenho certeza que o meu
449 empreendimento não causa impacto porque tá inserido em um loteamento novo, com vias
450 largas com pouco adensamento, então faz a apresentação desse relatório e a gente precisa
451 regulamentar melhor também tanto a análise quanto a apresentação do relatório, então a
452 ideia é que a gente evolua tanto da parte do empreendedor, deixar mais claro, deixar regras
453 mais claras na apresentação do próprio relatório quanto a gente deixar também, é, a, a, as
454 regras de análise um pouco mais abertas, um pouco transparentes vamos dizer assim e qual
455 que é o resultado disso lá na frente? Se você opta pela via, é de desburocratização você vai
456 contribuir pelo fundo, né, então vou pegar um exemplo ali da, da região, é... Ali do termos por
457 exemplo, ali a gente precisa construir, é, mais cedo ou mais tarde eu vou ter que construir
458 uma ponte ali, eu não consigo exigir de um empreendedor, é muito pesado pra um
459 empreendimento bancar essa ponte então a gente vai juntando essas, esses percentuais
460 nesse fundo, é, pra ter a possibilidade de passando por esse comitê, passando por essa,
461 essa fase decisória de aplicar o investimento naquilo que é mais prioritário para aquela região
462 por outro lado se você optar por apresentar o, o RIT a gente vai ter que, vai ter uma regra
463 mais clara pros itens que compõem esse RIT e a gente vai ter uma discussão, é, é,
464 estritamente técnica com relação a isso, qual é o resultado desse RIT? Se for identificado no
465 seu relatório que o seu empreendimento não causa impacto ou que o impacto dele é
466 totalmente, é, absorvido, né, não altera os níveis de serviço do entorno, não vai ser feita
467 nenhuma exigência, a gente usou até alguns exemplos ali, ô Renato, do, do empreendimento
468 da Carlos Maria Aurichio, né, então é... Com a, o seu, o seu caso lá na verdade foi feito uma,



469 uma... Uma exigência, foi apresentado um relatório e tal, foi feito uma, uma adequação de
470 acesso que foi o valor da obra de contra partida foi bem abaixo daquilo que tá sendo
471 apresentado como percentual, então é mais ou menos esse conceito, se aquele mesmo
472 empreendimento, é, tivesse sendo instalado, é, na Rua Paraibuna, por exemplo, teria dado
473 um outro resultado, aí é algo mais complexo, ali é um loteamento novo, né, vias largas, com
474 pouco adensamento então é, é, a gente vai, é, trabalhar nessas duas, é, opções, tá? Então a
475 gente tem essa ideia mesmo de deixar mais claro inclusive a apresentação do próprio RIT e a
476 questão das vagas aí a gente discute na hora, no, no segundo momento com, com a
477 elaboração do decreto. Acho que eram essas duas principais...

478 **Rodolfo Venâncio:** Só completar uma informação também, como o secretário já falou, os
479 valores, as linhas de corte para essas, essas definições elas estão sendo majoradas e a
480 gente não pode esquecer que houve pela nova lei de zoneamento uma reestruturação da
481 forma de cálculo das áreas construídas computáveis, mais de noventa por cento da, dos
482 imóveis que vão ser objetos de EIV ou de RIT tem como referência a área construída
483 computável, alguns têm como referência a área de terreno, mas é uma minoria, esses que
484 tem como referência área construída computável tiveram um ganho além desse aumento,
485 desse incremento, dessa majoração da linha de corte, tiveram ganho substancial pela
486 alteração da forma de cálculo de definição do que é a área construída computável da ordem
487 aí, dependendo do tipo de empreendimento de vinte a trinta por cento, então assim, aquele
488 que com dez mil na legislação anterior já se caracterizava como um, com o RIT PGT2, o, o
489 Polo Gerador de Tráfego P2 ou mesmo o EIV, hoje ele teria numa linha de corte de sete mil e
490 quinhentos a oito mil metros quadrados de área construída computável, não só temos um
491 adicional pra definição da área de linha de corte como tivemos também um ganho, um incre,
492 um incremento aí da ordem de vinte a trinta por cento daquilo que vai ser definido como área
493 construída computável.

494 **Marcelo Manara:** Antes de passar pro Renato, é, eu só queria agradecer também a
495 participação do secretário Paulo Guimarães na construção dessa proposta, dos técnicos, da
496 secretaria de mobilidade que também, é, tivemos a oportunidade dessa discussão mais uma
497 vez assim como foi no plano diretor e também no zoneamento de uma participação bastante
498 ativa e decisiva do secretário Anderson, do prefeito municipal Felício Ramuth, que já foram
499 secretários de transporte né? Então conhecem bem do assunto, né? Então, é, só pra
500 também, é, compartilhar com o CMDU que essa foi uma construção coletiva, foi uma cons,
501 construção densa, complexa de muitas discussões e diálogo com a participação do prefeito
502 municipal e do secretário Paulo Guimarães.



503 Renato Fedato: Bom dia, bom dia a todos, Renato da ACONVAP, é, eu acho que primeiro é
504 ótima a oportunidade de, da forma democrática com que a cidade trata esses assuntos
505 importantes, eu acho Paulo, você comentou também que tá sendo revisto a questão da
506 calçada segura, do, da interpretação de calçada segura, acho que a gente, o setor poderia
507 contribuir também ajudando na análise, nós tivemos um primeiro protótipo a, protótipo a, há
508 dez anos, oito a dez anos mais ou menos colocado que nesse setor diversos ajustes, então
509 acho que pra evitar essas correções com a coisa andando seria interessante nós podermos
510 opinar. É... Quanto à questão agora do, do PGT, o setor tem uma preocupação muito grande
511 com os percentuais que estão sendo incluídos com o custo dessas, desses
512 empreendimentos, nós tivemos sim alguns empreendimentos que tiveram custos elevados
513 aumentados pela questão da mobilidade, mas em locais pontuais, na maioria das cidades não
514 chega perto, a maioria das áreas da cidade não chega perto desse percentual que a gente
515 conheceu, foi apresentado, então essa é uma preocupação grande pra ser discutida, eu acho
516 que tem que ser acertado isso, não podemos de forma nenhuma esquecer que o setor já
517 sofreu uma, um revés muito grande na colocação da outorga onerosa que foi feita no plano
518 diretor do ano passado, é, a, o acúmulo desses dois fatores vai ser pesado demais para os
519 imóveis, é, isso vai ser refletido principalmente daqui a um ano quando a outorga onerosa for
520 cobrada em cima dos empreendimentos e é de suma importância vocês levarem em
521 consideração a diferença que se tem de um empreendimento sendo construído numa área
522 que já passou pelo parcelamento do solo e uma área que ainda não passou, nós entendemos
523 que uma área que já foi parcelada, já veio através de loteamento em que ou área de lazer ou
524 área verde já fez o seu viário pesado, já fez toda infraestrutura de água, esgoto ou, é, águas
525 pluviais, há, área de lazer, esse, essa área não precisa mais dar contra partida viária, ela já
526 melhorou muito a infraestrutura da cidade, é um desequilíbrio pensar que novamente na hora
527 da aprovação de um empreendimento local ele tem que fazer alguma contribuição, eu acho
528 que precisa ser ponderado, é importante pensarmos nisso, Paulo citou também um problema
529 por exemplo pontual ali da Urbanova que é a construção da segunda ponte, se não me
530 engano essa ponte já foi, teve até contribuição dos empreendedores que fizeram loteamentos
531 na região, depositaram para um fundo no passado, é, então, é, e uma coisa importante, outra
532 ainda, ah, mais ligação pra Urbanova, pra UNIVAP, ok. É... Mas vamos lembrar esse é, essa
533 é uma necessidade da cidade, é uma necessidade já existente, se eu não me engano nós
534 tivemos aí uma lei federal que já fala da liberdade econômica em que projetos que a cidade
535 tem, não deve, não deveriam recair sobre novos empreendimentos, principalmente se eles
536 não forem diretamente os responsáveis por esse investimento e tá claro que isso já é uma
537 necessidade existente, então assim, é uma preocupação grande do setor, a gente entende, é,
538 que já contribuimos bastante pra área de infraestrutura principalmente quando se fala de
539 passamento do solo através de loteamento, é, lembrando, o setor da construção civil constrói



540 garagens não constrói os carros, quem gera os trânsitos são os carros, não sei se nós somos
541 os responsáveis por tudo isso que tá sendo colocado na costa, nas costas do setor, então
542 peço atenção, peço preocupação, o setor vê com muito, hã, cautela a questão desses
543 impactos financeiros que estão sendo colocados. Obrigado.

544 **Marcelo Manara:** Obrigado Renato, é, bom, também algumas considerações, né? É... Nós
545 tivemos também o apoio dos procuradores de município que se empenharam na análise
546 dessa nova lei da liberdade econômica, então toda proposta nós tivemos uma cautela muito
547 grande de não, é... A trajetória da proposta apresentada pra sociedade não terá uma
548 tendência forte de cair na vala do questionamento jurídico ou de um lado do, da nova lei de
549 liberdade econômica dentro do critério de abusividade que também ainda como uma lei nova,
550 ainda envolto em muitas incertezas e por outro lado também não esbarrar num risco de
551 judicialização pelo Ministério Público em demandas de, daquilo que pode ser entendido como
552 uma anistia em termos de análise da, pro planejamento da cidade quando você cria, é...
553 Sistemas, caminhos, rotas, como queira chamar, atendendo inclusive ao plano de governo
554 anunciado pelo prefeito de simplificar os caminhos e as, né, das, estabelecido pelas políticas
555 públicas, então de um lado a nova lei de liberdade econômica de outro lado a doutora pode
556 explicar até melhor, é, essa cautela dessa desburocratização, dessa opção por não
557 apresentar um RIT e o estudo técnico ser... Isso não é anistia ao estudo técnico é tão
558 somente uma transferência da responsabilidade daquilo que o proponente apresentaria como
559 RIT, ele opta por esse sistema, é, pela vantajosidade da relação, é, que ele tem, né, que
560 transforma isso na ponta do lápis, é, entre o RIT, a negociação e a equação de tempo que
561 isso demora, ao optar por esse novo sistema ofertado estaria sendo entendido ou teria a
562 possibilidade de ser entendido como uma anistia ao poder público abrindo mão de discutir o
563 planejamento dos impactos dos empreendimentos da cidade, então essa cautela também tá
564 sendo trazido, então nós... É, essa proposta caminha entre essas duas valas, né, porque a,
565 há sempre esse risco, é, e aí o pior dos mundos é não ter lei, né, não ter o caminho, mas
566 esse caminho apresenta nosso entendimento essa desburocratização o equacionamento de
567 uma preocupação que o segmento corretamente apresentou e desde o plano diretor que é a,
568 a, a, o ajuste de um prazo de análise e, e segurança que esse prazo ocorra pra que você
569 possa calcular e investir, é, dentro de uma margem de segurança ao investidor, é, e também
570 pra que nós tenhamos a condição de trazer uma ferramenta via um fundo e tal de
571 investimentos na cidade, lógico que isso Renato da, da questão da previsibilidade daquilo que
572 já é plano que a lei de, de liberdade econômica traz essa, essa, esse conceito como uma...
573 Dentro do critério de, de abusa... De abusividade, existe abusividade? Existe. Tá bom. Dentro
574 do critério de abusividade que aquilo que já é previsto por exemplo num plano de mobilidade
575 que já é um pacto também com a sociedade, ah, estaria sendo compartilhado numa conta



576 com o, o, o privado, mas são provocações naturais pra esse momento, né, que nós
577 entraremos nessa trajetória da, das audiências públicas justamente pra isso, nós estamos
578 apresentando sexta feira, é, esse entendimento pra que a sociedade toda e o setor tem dado
579 uma contribuição muito grande, um aperfeiçoamento com colocações legítimas, com
580 ansiedades legítimas porque é lógico, tudo o que tem impacto de valor, é... É sentido pelo
581 segmento, pelos vários segmentos e isso também nós estamos sempre atentos pra que... O
582 objetivo não é a sanha recadatória, o objetivo é termos uma cidade justa, uma cidade
583 moderna, né, que seja uma cidade atrativa pra os investimentos como sempre foi São José
584 dos Campos em uma capital regional e aí nós tenhamos uma lei moderna, ágil e uma
585 eficiência pra aquilo que também nós podemos transformar, é, de uma gestão compartilhada
586 transformar a cidade. Quem mais que...

587 **Paulo Guimarães:** Só, só pra aproveitar a fala do Renato pra deixar umas coisas mais claras
588 também, a, a outorga né, foi entrar onde esse assunto que eu não domino muito, mas a
589 outorga assim como o percentual ela é opcional, né, só vai valer a pena pro empresário pagar
590 uma outorga se ele quer retorno disso, eu acho que o mercado, é, é, consegue analisar isso
591 melhor do e que, do que a gente e o percentual do PGT, ô Renato, também ele é opcional,
592 né, você pode optar por, por essa, essa via, é, de recolhimento ou a via de, de análise e aí
593 entra a, a nova lei da, da liberdade econômica, ela entra em dois pontos aqui que, que foram
594 citados na, na sua fala, primeiro se pegar um viário novo, né, com loteamento que já pagou o
595 quinhão lá do, das áreas do sistema viário e tal, é... A gente entende também, isso não é o
596 que tava sendo praticado agora, né, tinha ao longo do tempo foi se destorcendo o
597 entendimento com relação à análise do, dos polo geradores, então a, a, criou-se um, uma
598 condição, é, que tá distorcida por isso que a gente tá tentando arrumar de que todo
599 empreendimento precisa compensar ou mitigar o impacto, então é isso que, que tem vindo
600 agora no, nos últimos tempos que a gente vai corrigir, então pegando o empreendimento, é...
601 Nesse local que já tem infraestrutura que não, não tem nenhuma contra partida viária pra ser
602 colocada lá, a gente concorda com isso também só que isso precisa ser comprovado com
603 estudos porque a gente tem de um lado, como a Nara falou, liberdade econômica, do outro
604 lado a gente tem o ministério público então a gente precisa deixar isso claro e inclusive
605 publicando esses estudos, deixando esses estudos, é, disponíveis pra qualquer um que
606 quiser acessar, é... Aí entra a questão de liberdade econômica porque se for comprovado
607 nesse estudo que não tem nenhum impacto a ser mitigado não tem como a gente exigir esse
608 impacto e o outro ponto é com relação aos projetos já previstos, né, a gente discutiu bastante
609 isso com, com o jurídico o que é um projeto previsto porque eu tenho projeto, é, da década de
610 setenta dentro da, da secretaria que um dia quem sabe talvez, né, a gente tem os planos
611 diretores, então, olha, ah, puta, aqui podia ter uma via, a gente faz um funcional, faz um



612 esquemático, é, isso é considerado um projeto previsto? Então qual é a definição, é... Que o
613 jurídico nos orientou, é com relação à projetos definidos com base nessa lei de liberdade
614 econômica, é aquilo que tá previsto nas peças orçamentárias, então se eu tenho PPA, uma
615 LDO, uma LOA que prevê uma execução de uma obra essa obra tá fora de qualquer contra
616 partida que eu possa exigir, é, do empreendedor. Ah não, eu tenho um projeto da década de
617 setenta do professor Ronaldo Garcia que um dia vai ter uma, uma rua ligando o ponto A ao
618 ponto B, isso não, isso não tá, é, não é um projeto previsto, é um plano, né, são sugestões,
619 enfim, não, não entra dentro dessa questão da, da liberdade econômica, mas só, só deixando
620 claro o primeiro ponto... o percentual ele é opcional e optando pelo estudo a gente vai é, é,
621 ser mais técnico na análise do estudo e realmente se não apontar no impacto não vai ter
622 como a prefeitura exigir.

623 **Maria Rita:** Eu queria, é... Aquela tabelinha lá dos, dos percentuais, eu tô, eu fiquei com uma
624 dúvida aqui junto com o Zé Renato se for possível....

625 **Marcelo Manara:** Enquanto o Oswaldo coloca eu que, quero pedir desculpa a vocês, eu tô
626 com o pessoal da, da Petrobrás me aguardando, então vou pedir pro Rodolfo conduzir aí e
627 encerrar, agradecer o Paulo Guimarães, agradecer a todos vocês e é... Logicamente e
628 reforçando, nós estamos no início dessa jornada complementar, então todas as
629 considerações e contribuições elas serão analisadas e reforço se os conselheiros assim
630 decidirem e quiserem, né, promover uma outra reunião mesmo que seja extraordinária aí se
631 manifestem que a gente organiza pra ter outros momentos e debate. Obrigado e me desculpe
632 que eu tenho que sair antes.

633 **Maria Rita:** Eu só queria entender ali, é... Residenciais multifamiliares, um e meio
634 independente do tamanho, independente de ser PMI ou PGI, é isso? Os mistos dois e meio
635 independente de ser PMI ou PGI e então os outros é um, é um shopping, uma coisa assim aí
636 entra nos outros ali, é isso né?

637 **Gabriel Ivo:** Isso, porque é em relação ao tamanho deles né? Então essa, a porcentagem, o
638 valor bruto acaba majorando a relação ao tamanho do, do empreendimento.

639 **Maria Rita:** Exatamente, que é o no... É, é esse entendimento é correto e queria voltar nas
640 duzentas unidades, né, a gente fi... É, na análise dentro desse me preocupa muito, primeiro
641 que é subjetivo, tudo o que é subjetivo nos preocupa muito, né? A educação vai fazer uma
642 análise, a saúde... Isso nos preocupa muito, é, nós já temos um monte de impostos que
643 deveria ser pra colocar a infraestrutura na cidade aí a gente vem cada impo... Cada, cada
644 coisa a mais que vem, aí vem a outorga onerosa é para infraestrutura, aí vem o PGT é pra
645 infraestrutura e aí nós vamos analisar e ver as outras infraestruturas ainda, né? Então



646 continua preocupando primeiro que é subjetivo, então a educação que vai decidir ou a saúde
647 e na minha opinião tudo tem que ter regra muito clara pra gente sair desse objetivo de que um
648 técnico pode falar e a gente vai ficar discutindo, é desgastante pra gente técnico, é
649 desgastante pro empreendedor e é desgastante pra prefeitura, então isso precisa ter regras
650 mais claras. Na lei de zoneamento nós já definimos onde que tem, onde que não tem e o que
651 que deveria ser e a, e a lei de zoneamento não pré, não previa isso, isso nos preocupa.

652 **Walter Brant:** Quando, quando paga essa taxa, eu começo que eu acho o valor muito alto,
653 mas quando paga essa taxa tá isento da, da análise, né? Ou eu vou fa... Ou eu tenho a
654 opção, vamos dizer, eu faço... Porque eu entendi que eu posso fazer o RIT e vai ser
655 analisado, né, ou se, se eu pagar não vai ser, mas aí vamos dizer, vamos pensar
656 tecnicamente o que acontece, se eu produzo documento vocês vão analisar e contestar e ter
657 um diálogo, agora se eu pago vocês vão fazer e depois vai que tem uma exigência que eu
658 não concorde daí eu vou ter que fazer um estudo pra rebater o que vocês, o que eu paguei
659 pra se... Entendeu? Essa situação vai ficar aí, eu acho complexa, eu acho que tudo a gente
660 tem que avançar, tem que acontecer pra gente enxergar alguns pontos, mas é... Já vejo
661 dificuldade nesse relacionamento aí, pré, por isso que eu peço mais explicação.

662 **Paulo Guimarães:** Tá. Vou, vou esclarecer então. Ô... Quando a gente fala desse percentual e
663 da análise do RIT a gente tá falando tudo o que é relacionado a parte externa, matrícula
664 original do terreno, então independente da apresentação do RIT ou da opção por pagamento
665 do percentual aquelas adequações que são internas a, a matrícula original do terreno por
666 exemplo o acesso e vaga basicamente que tem, que tem a ver com isso continua sendo de
667 responsabilidade do, do empreendedor, então uma, uma, uma faixa de aceleração dentro da
668 sua área pra poder fazer uma acomodação de veículos, esse, essas que são dentro da sua
669 matrícula original, é, é independente da, da questão da análise, tudo, se você optou pela, pelo
670 pagamento do percentual, tudo aquilo que é externo você tá isento de fazer, não tem a, a
671 gente tá internalizando essa análise, então vai ser a própria equipe da prefeitura que vai fazer
672 essa análise e tudo o que for demandado de necessidades a partir dessa análise a prefeitura
673 está assumindo essas obras, é, na, na área externa da sua matrícula original por isso que a
674 gente tá criando, é, esse elemento do fundo porque pode ser que eu tenha que fazer um
675 alargamento, é, uma adequação do sistema viário, alguma coisa assim e o seu
676 empreendimento ele não é suficiente pra pagar, o valor, vou pôr em números aqui, é, é
677 hipotéticos, se vai custar um milhão de Reais uma intervenção ali naquela área, o seu
678 empreendimento vai contribuir com cem mil Reais, os outros novecentos mil reais vão vir de
679 contribuições de outros empreendimentos ou do próprio poder público, né, então a, a, é uma
680 espécie de compensação ao longo do tempo, a gente vai colocar novecentos mil Reais do



681 poder público pra essa adequação do sistema viário mas aí os próximos empreendimentos
682 que forem chegando a gente vai fazendo a, a... Essa, essa compensação de valor, então
683 respondendo a sua pergunta, se você optar pela via rápida você tá isento de qualquer contra
684 partida, é, adicional na área externa matrícula original do terreno.

685 **Rodolfo Venâncio:** Complementar com mais uma informação, a gente acabou não citando, é,
686 é essa possibilidade do pagamento ela não é válida pra os empreendimentos que são objeto
687 de EIV, aquele objeto que tiver que apresentar o EIVE ou obrigatoriamente tem que
688 apresentar o RIT, não tem a opção de pagamento.

689 **Maria Rita:** E, só ainda mais uma dúvida Paulo, ok, eu tenho um empreendimento, eu paguei
690 um e meio deu um milhão, ok? E meu... É... O meu, pra dar um valor alto meu
691 empreendimento tá causando um impacto, se eu for fazer eu tenho até três meses antes do
692 habite-se pra fazer, que prazos a prefeitura vai ter? O meu empreendimento vai ser parte do
693 problema... Você falou da ponte ali eu entendi que aquela ponte antes do, antes da... Do
694 clube, né? Que já dá um problema imenso, ok. Aquela ponte ali... Digamos que eu vou fazer,
695 eu sei que tem empreendimento muito próximos ali, é, sendo aprova, que vão ser aprovados
696 agora. É... O percentual dele deu um milhão, a ponte custa dez, é... Eu vou pagar, eu
697 empreendedor vou pagar, mas eu não sei quando a prefeitura vai fazer, se fosse eu que ia
698 fazer eu tinha prazos, então como vai funcionar isso?

699 **Paulo Guimarães:** Na verdade isso vai na, na dinâmica da cidade mesmo, pode ser que seu
700 empreendimento que contribuiu lá com cem mil Reais numa obra que precisa de um milhão
701 ainda não chegou, é, é, no esgotamento que é necessário pra que eu construa essa obra de
702 um milhão, então vai ser uma dinâmica de cidade mesmo, a gente olhar e por isso que a
703 gente tá internalizando esses estudos, é, pra gente olhar e ir definindo ano a ano quais são as
704 obras prioritárias, então eu tô com... É, é, eu vou ter um banco de dados que eu sei os
705 empreendimentos que estão sendo aprovados naquela região e aí a gente tem, tem um
706 trabalho interno pra fazer de georeferenciamento e disponibilização dessas informações, é...
707 Pra, pra população, pra todo mundo, né? Então qual que é a ideia, a partir do momento que
708 eu tenho um alvará, é, de construção aprovado que passou por esse processo, que isso seja
709 pontuado no sistema e que qualquer um possa ir lá, é, é, a, acessar esses sistema, então na
710 verdade a gente joga, é, pra própria população, é, esse debate e essa pressão inclusive da
711 população do poder público, né? Sai um empreendimento, sai outro empreendimento, as
712 pessoas começam a reclamar, que é isso que geralmente acontece, é, quando você tem uma
713 área que começa a atrair mais empreendimentos, a comunidade local começa a reclamar,
714 começa a reclamar e a gente precisa é, adotar providencia, aquilo passa a, a, a, a aparecer
715 numa ordem de prioridade da prefeitura, então não, não a gente não tem uma definição de



716 prazo quanto vai ser feito, a gente até chegou a pensar assim, olha se chegar em cinquenta
717 por cento do valor da obra a prefeitura põe os outros cinquenta por cento e faz, mas não é
718 assim que, que funciona a dinâmica, a gente tem o exemplo do, da via Noroeste, da
719 Urbanova, né, que ela demora pra atingir a, a, a, o valor e a gente tá, o valor que foi
720 estabelecido pra cada loteamento lá atrás hoje não paga nem as desapropriações
721 necessárias, é, pra construção da via, então na verdade vai ficar, né, na dinâmica da cidade
722 mesmo conforme, é, a gente for priorizando essas áreas que estão mais necessitadas.

723 **Rodolfo Venâncio:** Alguém mais querendo se manifestar? Bom pessoal como o secretario
724 Manara pontuou esse é a primeira apresentação pro conselho que vai ser replicada hoje à
725 tarde pro COMAM também e pra semana que vem a gente já vai ter o texto disponibilizado
726 com aquele cronograma de, de audiências públicas estando obviamente aberto o espaço pra
727 discussão se o conselho determinar que seria interessante termos uma reunião extraordinária
728 até lá pra apresentação de contribuições e revisão do que foi falado obviamente, é, essa
729 possibilidade vai existir, tá? Quero agradecer a presença de todos em nome do secretário.

730 **Paulo Guimarães:** Só pra complementar pra não ficar muito solto, ô Maria Rita, a questão das
731 vagas, é, porque que a gente optou por não trazer agora essa discussão porque a gente tem
732 uma publicação pra fazer agora na sexta feira que a gente tem que publicar a minuta, é, da lei
733 pra poder embasar as audiências públicas, então acho que na, na semana que vem a gente
734 já conhecimento, a gente já pode fa, hã, discutir, a gente já tem já isso bem preparado, a
735 gente só quis descolar o decreto da lei por conta por conta da publicação e dos prazos da,
736 das audiências públicas, mas esse assunto ele quando a lei for aprovada nossa ideia é que o
737 decreto já saia no dia seguinte já, é, devidamente, é, discutido com os conselhos, com as
738 entidades e tal, então acho que, eu não sei como que tá o cronograma pra gente discutir isso,
739 mas a partir de segunda feira a gente já tá entrando nessas discussões. É, eu acho que até
740 pra gente não perder muito tempo foi só essa escolha pra tirar o decreto, é, dessa discussão
741 porque a gente tem a, algumas discussões pra fazer ainda, pra fazer com relação à vaga e
742 isso ia impactar nos prazos de audiência pública e do encaminhamento do projeto de lei.

743 **Rodolfo Venâncio:** Tá ok, então quero novamente eu quero agradecer a presença de todos, é,
744 é, alguns aqui a gente vai se encontrar na parte da tarde no COMAM e declarar então
745 encerrada a nossa reunião hoje aqui do CMDU. Muito obrigado a todos.

Eng. Marcelo Pereira Manara
Presidente do Conselho e
Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade