

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

Data: 16 Fevereiro de 2022-Horário: 09:00hs

Local: Auditório do 7º andar do Paço Municipal

---

Aos dezesseis dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e dois, Presidente Manara abre a plenária, cumprimentando a todos que estão presentes e aqueles que estão em participação remota, e anuncia que para efeito de registro em ata, com o novo regimento do CMDU, no artigo 10, “as reuniões do CMDU realizar-se-ão em primeira chamada somente com a presença de mais de 50% dos membros com direito a voto”. Considerando nessa primeira abertura, como a primeira chamada, para que fiquei registrado em ata pede que aguardem mais cinco minutos para dar início a reunião e caso na segunda chamada à possibilidade de entendimento do parágrafo primeiro não for atingido o número mínimo estabelecido pelo caput, à reunião realizar-se-á independentemente do número de presentes, visto que não tem pauta deliberativa. Lembra aos conselheiros que a secretária executiva já encaminhou o novo regimento interno por e-mail e o decreto 19.006, de 28 de janeiro de 2022. Aberta a reunião e no decorrer vamos acompanhando as chegadas e informando no decorrer do quórum. A primeira questão que Manara apresenta é com referência a aprovação da ata de 12/01/22, que foi enviada para todos os conselheiros no dia 07/02. Pergunta se alguém tem

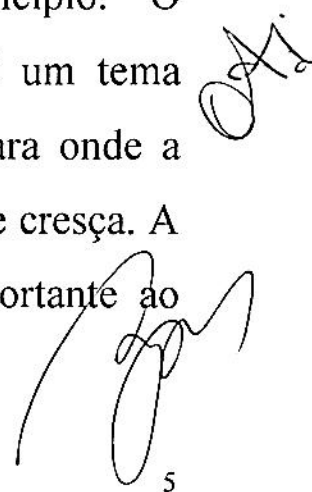
alguma consideração a fazer. Nenhuma manifestação e coloca a Ata para aprovação. Pergunta quem concorda com a minuta da ata permaneça como está e quem tiver alguma questão. Nenhuma manifestação contrária, a ata do dia 12/01/22 está aprovada. Continua informando que a composição do conselho, a saída de James Domingos e entrada de Adriana Brandino como representante da Secretaria de Apoio Social ao Cidadão, a Sasc. Entrando nos informes, comenta a respeito da expectativa de votação do novo código de edificações, que foi amplamente debatido e muito participativo dentro das câmaras técnicas, conjuntas, instauradas e a votação está prevista para o dia 24 de fevereiro, para que tenhamos um novo código de edificações como mais uma política pública modernizada em razão das alterações que estamos implementando desde 2017, com o novo plano diretor, o zoneamento e agora o código de obras que vem dar mais plenitude ao funcionamento das políticas de uso, ocupação do solo e do ambiente construído. Então a expectativa é que as comissões que estavam com os seus prazos de manifestação na câmara municipal vencida votem no dia 24/02. Manara agradece o empenho e dedicação do vice-prefeito, secretário de governança Anderson Farias, nessa articulação com a câmara dos vereadores. Agradece aos vereadores pelo empenho nos debates internos na câmara, para que se tornasse possível já ingressar nesse começo de ano com o novo código de edificações. Lembra que tinha programado uma apresentação



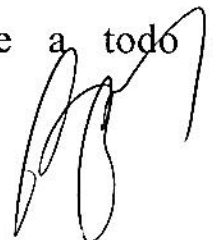
sobre as orientações, às novas regras para desconto do IPTU em áreas de APP. Cancela essa oportunidade de discussão, voltará com as regras para o CMDU, assim que possível, porque recebemos a nova PEC, de 2019 que está pronta para deliberação no Senado brasileiro e que altera o artigo 156 trazendo critérios ambientais para cobrança do IPTU como lei federal. Fala do reaproveitamento de água pluvial, reuso da água servida, permeabilidade do solo, energia renovável. Assim que definida essa lei, trará para contribuição esse debate. Pede ao conselho que aguardem o desdobramento final, porque está pronta para deliberação da plenária do Senado desde 2019. A relatora é a senadora Eliziane Gama e o propósito é promover uma orientação geral, porque vários municípios estão se empenhando em trazer essa modalidade de desconto no IPTU em razão do impedimento de uso dessa área, e sim privilegiar também a questão da melhoria da qualidade ambiental do ambiente urbano. Essa apresentação foi suspensa para acompanhar mais de perto essa discussão no Senado, então faremos o reagendamento. Manara passa a palavra para Marcelo Reis, que irá apresentar a evolução da estratégia do monitoramento do plano diretor de São José dos Campos. Marcelo Reis cumprimenta a todos, agradece a oportunidade de estar se dirigindo ao conselho e explica que com relação ao projeto que está sendo desenvolvido no departamento de planejamento urbano da SEURBS, é o sistema de

acompanhamento do plano diretor de desenvolvimento integrado que se insere numa estratégia de planejamento continuado. O planejamento urbano e rural ele não se encerra no plano diretor. Ele continua ao longo dos anos que se intercalam entre os planos diretores para que sempre reavalie as políticas que foram propostas objetivando melhorar o ordenamento territorial. Através de slide mostra o aparato legal do monitoramento, que é previsto inclusive no estatuto da cidade. Como parte integrante do planejamento territorial das cidades, tem o sistema de acompanhamento do plano diretor. O artigo 42 do estatuto da cidade prevê esse sistema de acompanhamento. O plano diretor reforçou essa obrigação legal com o artigo 134, conhecido ciclo de políticas públicas, que é o surgimento de problemas que a sociedade nos traz e entram para uma agenda governamental onde se faz o planejamento. A implementação se dá com a efetiva promulgação do plano diretor, com a concretização da política urbana e rural. A avaliação nesse momento que estamos é de olhar para o plano diretor e detectar se está seguindo o caminho correto, se está sendo efetivo na construção de uma cidade melhor. O objetivo enunciado desse sistema de monitoramento do plano diretor é de efetivar uma política de acompanhamento das ações e da dinâmica urbanística, ambiental e rural de São José dos Campos passível de se converter numa ferramenta de uso cotidiano da secretaria de urbanismo e sustentabilidade. Uma transformação digital,

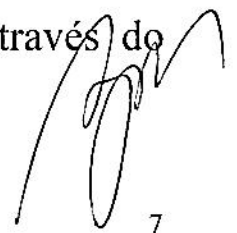
para se ter um sistema em que se possa ter dados concretos a respeito do desenvolvimento urbano, rural e ambiental do município. Que alguns indicadores foram estabelecidos e são de processo e de resultado. A partir da busca do que a cidade nos conta sobre o que foi planejado é que a partir disso vai ser construído um banco de dados. Marcelo fala da importância dessa construção de um banco de dados que inclusive vai ter protocolos de acesso externo, as pessoas vão poder consultar. A secretaria está estruturando algo que vai ser perene, não vai ser alguma coisa momentânea que está num Excel na máquina de um técnico. A implementação de uma interface de acesso e para que isso aconteça será contratada uma consultoria que vai fornecer e desenvolver um painel analítico, um painel de inteligência de negócios, protocolo de governança dos dados e maneiras para que se possam cobrar as pessoas certas para trazer os dados. Os dados que já são públicos e se consiga trazer de uma maneira automatizada. Alguns temas que vão ser objeto desse sistema de monitoramento, dentre eles está o cumprimento das diretrizes que são elencados no artigo 4º. Esse artigo 4º é o espírito da lei do plano diretor, ele tem as diretrizes de desenvolvimento urbano e rural para o município. O monitoramento dos vetores de crescimento que foi um tema bastante pungente na discussão do plano diretor, para onde a cidade está crescendo e para onde é ideal que a cidade cresça. A diversificação de usos também foi outro tema importante ao



longo da discussão para concretizar o plano diretor. Em discussão também para conseguir levar emprego e uma condição melhor de vida para as regiões mais afastadas e conseguir trazer pessoas para essa região que já é mais vibrante, e que já tem essa atividade econômica mais forte. A ocupação de vazios urbanos é importante monitorar, controlar essa ocupação, a dinâmica do mercado imobiliário da construção civil, e entender quais são as necessidades do mercado, como ele está se desenvolvendo e se existem obstáculos, existem entraves. A secretaria vai ter uma plataforma de indicadores de resultado e de processo, para acompanhar a eficácia do plano diretor. Esses indicadores vão ter resultados na forma de gráficos, mapas, indicadores avaliativos. Se a política foi implementada ou não, inclusive esse tornado público vai dar transparência. Dados externos serão capturados automaticamente, já está sendo desenvolvido, com o apoio da informática e talvez de uma consultoria, a questão de começar a integrar dados externos para ter realmente uma plataforma de inteligência. Marcelo sugere a cooperação para obter esses dados externos e que está sendo fundamental ter essa reunião inicial com o conselho para poder dialogar com as entidades da sociedade civil e capturar alguns dados. O objetivo e as diretrizes através de indicadores se estão sendo cumpridas. O departamento está desenvolvendo fichas relativas a cada diretriz, a cada objetivo. Hoje, umas das iniciativas da secretaria como o Observa, e a todo o



desenvolvimento que o geoprocessamento chegou ao longo dessa gestão, se consegue ter acesso a imagens de alta resolução, e fazer uma classificação automática, ou seja, uma classificação computadorizada para dizer onde a mancha urbana está chegando. No tratamento desse dado bastante alto, a ideia é justamente fazer uma linha temporal e ver os vetores de crescimento, para onde essa mancha urbana evoluiu e se ela evoluiu de fato nos loteamentos regulares, onde que pode ser uma ameaça, de estabelecimento de núcleos informais sem infraestrutura adequada. Marcelo vai apresentar um segundo indicador para exemplificar o que seriam esses indicadores. O objetivo diz que temos que promover a diversificação da matriz econômica. Então a partir de um dado público já existente, um dado amplamente divulgado, que é o valor adicionado por setor, se consegue acompanhar ano a ano como que está a economia de São José dos Campos. No quadro que apresenta indica um crescimento do setor de serviços, a agricultura começa a ter uma relevância um pouco maior, apesar de ter tido uma queda nos últimos três anos. A justificativa para usar esse indicador, a metodologia que vai ser usada e o melhor resultado ou resultado esperado. Que nesse caso é um melhor equilíbrio entre os setores econômicos. Alguns objetivos do plano diretor têm uma dificuldade de se chegar a dados quantitativos concretos. Serão promovidos debates, para uma discussão e ter uma avaliação qualitativa acerca desses dados, desses objetivos. Através do



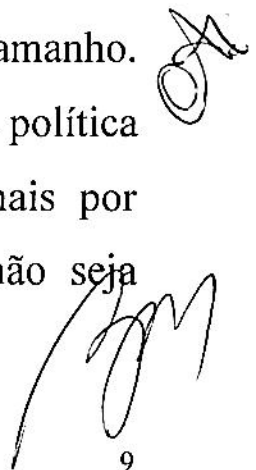
7

cadastro imobiliário, se tem a atividade exercida em cada lote do município. Marcelo indica através de um mapa onde consegue indicar a ocupação de lotes comerciais, como exemplo a região do Motorama, Avenida das Rosas onde a maioria dos lotes é comercial e em verde indica os lotes residenciais. No gráfico alguns lotes industriais para cada centralidade, onde temos uma noção de como ela está se desenvolvendo com relação à ocupação de lotes. O cadastro imobiliário tem algumas falhas e está sendo encaminhada uma contratação em paralelo para que se possa melhorar o cadastro e corrigir eventuais problemas através de imagem de satélite e de técnicos na rua, para avaliar se o lote de fato é residencial, comercial, industrial ou algum outro tipo de uso. Comparando a centralidade, Vila Adyana, próximo ao Vicentina Aranha, que está todo em vermelho no quadro, é uso comercial ou institucional. O Parque Santos Dumont também em vermelho. A maior parte da centralidade de fato é ocupada por lotes comerciais, institucionais, ou residenciais verticais que está em roxinho. A proporção muito pequena de lotes ainda residenciais unifamiliares na Vila Adyana. A partir desses mapeamentos em cada centralidade, se consegue gerar esse tipo de gráfico que acaba virando um indicador. O último item é o Jd. Aquarius, e a centralidade avançam sobre o terreno da Cassiano Ricardo, por isso que tem certa distorção, mais de 50% da área de centralidade é terreno e são usos residenciais verticais. A concretização dos objetivos





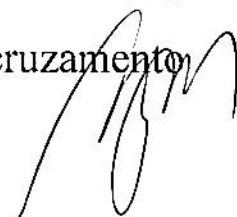
das centralidades seria uma maior diversidade de uso. Além dos indicadores dos objetivos elencados no artigo quarto do plano diretor, tem alguns outros objetivos que ajudam a entender a qualidade de vida, o desenvolvimento do município, que não estão ligados diretamente àqueles objetivos, mas foram acrescentados aos indicadores. Como exemplo, furtos e roubos mostra uma queda bastante acentuada nos últimos anos mostrando que o município está ficando mais resistente à criminalidade. Estabelecimentos de educação no município, não tem uma diretriz específica no artigo quarto falando sobre aumento da oferta de equipamentos de educação, mas também é algo interessante de se monitorar. Outra vertente de estudos é a ocupação dos vazios urbanos que estão elencados na macrozona de consolidação. Ao longo dos anos, é esperado que esses vazios sejam ocupados, mas que permaneça também algum estoque de acordo com a macrozona. No caso da consolidação, o interesse é ocupar, trazer as pessoas para perto da infraestrutura já existente. Macrozona de estruturação, muitos vazios de grandes dimensões, que provavelmente serão ocupados pela forma de loteamento. E na macrozona de ocupação controlada, também vazios de grandes dimensões, uma escala de cores em todas as macrozonas que esta segregando os vazios conforme o tamanho. Essa escala varia conforme a macrozona porque varia a política também. No caso da consolidação, uma ocupação mais por empreendimentos, é possível ocupar na forma que não seja



loteamento. Então eles já ficam separados na cor verde mais clara na tabela. Na estruturação, a ocupação vai se dar na forma de loteamentos e na ocupação controlada o ideal é que não aconteça ocupação para usos residenciais. O mercado imobiliário é uma vertente que também é preciso estudar. A divisão de pesquisa, um técnico na área econômica está desenvolvendo um índice para mensurar a valorização econômica no município de São José dos Campos. Uma técnica arquiteta e uma engenheira está desenvolvendo metodologias para a coleta de amostras. O cenário clássico de avaliação imobiliária, para que possamos entender um pouco dos perfis dos produtos ofertados e ajustar as políticas públicas. Para esse estudo de mercado, é importante mencionar uma cooperação com a secretaria de gestão administrativa e da fazenda, que fornece alguns dados relativos a transações imobiliárias. O sistema Zeus, que foi implementado, registra todos os protocolos de aprovação de empreendimentos na secretaria. É a sinalização do interesse de construção. Ele mostra cada tipo de zoneamento, qual é o tipo de empreendimento que está sendo aprovado. Marcelo mostra no quadro que o parque industrial tem uma grande área aprovada de RV2, o residencial vertical com mais unidades, algumas de RV1 também. Na zona mista três também está sendo objeto de bastante aprovação. O eixo Dutra só aprovação de CS. O monitoramento acaba disparando uma necessidade de melhoria do cadastro imobiliário existente.

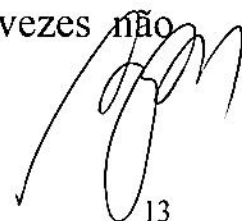

O diretor Rodolfo e os técnicos ficaram satisfeitos com a implantação do Zeus, que permite um gerenciamento melhor da aprovação de projetos. O departamento irá divulgar relatórios trienais do diagnóstico da situação atual do plano diretor e o compromisso de divulgar esse ano um relatório, que justamente vai embasar o diagnóstico do próximo plano diretor. Será divulgado em 2022, 2025 e 2028, um diagnóstico que vai ser insumo para o debate e revisão do plano diretor depois de 10 anos, em 2028. A interface de consulta pública, para dar transparência a todos esses dados, além de ser uma ferramenta de gestão de transparência e será divulgado um boletim periódico relativo ao mercado imobiliário. Marcelo finaliza agradecendo ao Secretário Manara e ao diretor Osvaldo, por dar oportunidade para desenvolver esse produto e agradecer aos técnicos da divisão de pesquisa. Com a palavra Renato da Aconvap, que parabeniza pelo trabalho, acha que todas as empresas se preocupam muito com a busca de dados tanto do passado quanto da realidade de hoje. Não tem dúvida que o plano diretor de São José foi uma fantástica ferramenta para o desenvolvimento da cidade. Isso já começa a ficar claro com a qualidade dos novos lançamentos. A proposta do uso misto que foi colocado pela municipalidade, muito discutido nesse comitê, chegou a um patamar que vai revolucionar a qualidade dos empreendimentos que será detectado nas próximas análises. Pergunta se essas análises de fotos de satélite, esse cruzamento



de dados em relação aos projetos aprovados, o que isso demonstra de onde seguir para o futuro e as ferramentas Zeus e o GeoSanja, ferramentas fantásticas para tomada de decisão do empresariado. Marcelo responde que houve um salto bastante preponderante na questão do geoprocessamento na gestão, de 2017 para o momento atual. A ideia é integrar de fato no GeoSanja, ferramentas web da prefeitura a disponibilização de dados. Eventualmente alguns dados tem que ser respeitada, a lei geral de proteção de dados, muito particular de empreendimento que não podemos disponibilizar, mas aquilo que for dado sintético, que não for passível de sigilo, a ideia é torná-los públicos para a interface, para o que forem dados quantitativos, e no GeoSanja para o que forem dados de mapa também haverá uma ligação e será disponibilizado, sem dúvida. Com a palavra Walter Brant, da associação de engenheiros e arquitetos, que fala sobre a questão em relação à internet onde está tudo conectado, com mais de 1.000 câmeras instaladas em São José. Pergunta como que isso pode ajudar? Esse monitoramento constante e praticamente on-line seria possível em alguns casos. Pergunta até que nível a prefeitura pretende chegar com esses sistemas e essas referências? Marcelo responde que, de fato um exemplo interessante das câmeras que estão disponíveis no município. Que a Semob, Secretaria de Mobilidade Urbana sempre enfatiza que as câmeras têm uma função educativa, obviamente com relação a motoristas que transgridam a lei, mas



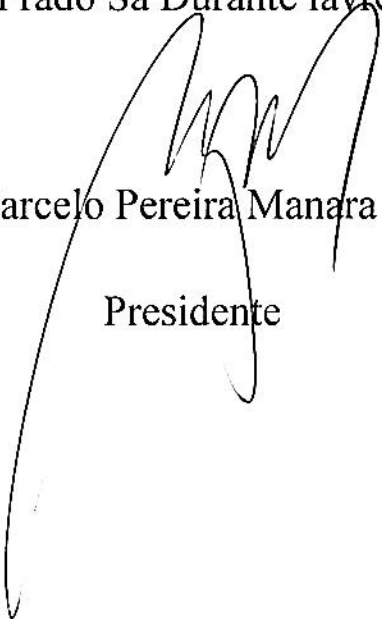
elas têm uma função de inteligência também. Elas monitoram fluxos, tem algumas iniciativas desenvolvidas nesse sentido. A ideia é que seja feita uma pesquisa origem e destino porque ela é imprescindível, para poder sinalizar para entender alguns fluxos dentro do município. Algumas regiões de interesse a partir desse tipo de dado de inteligência de sensores, de câmeras. Então isso está sendo integrado. É um esforço que vem da cidade inteligente, um esforço que vem da prefeitura inteira e dialogando com todas as secretarias para trazer iniciativas de fato para esse monitoramento. Com a palavra Valter Brant que informa que espera que realmente a prefeitura seja inovadora como está sendo e alcance esses objetivos e que seja referência de cidade inteligente. Manara reforça que São José está na iminência de ser anunciada como a primeira cidade inteligente nos padrões ABNT. Que o processo todo foi construído ao longo de um ano e que está aguardando somente a divulgação das condições, mas provavelmente São José dos Campos será a primeira cidade certificada como sendo cidade inteligente do Brasil. Agora sob o rigor da norma ABNT que rege isso, há muito tempo falando de cidades inteligentes, tem ranking para isso, algumas instituições promovem esse tipo de premiação. São José está na reta final e adianta para o conselho que é certo que teremos essa certificação. Com a palavra Ângela, da Elo informa que com referência a apresentação do Marcelo, esse monitoramento é muito importante, porque muitas vezes não



temos os dados, recursos para embasar aquilo que se fala. Que é muito importante quando chegar a gente construir o novo plano diretor, reparar as arestas, ver o que deu certo e o que não deu, isso facilita até esse diálogo. Informa que tem uma empresa contratada pela prefeitura que estão instalando câmeras embaixo dos carros para monitorar todo o asfalto, buracos e a qualidade do asfalto na cidade, uma ideia fantástica para compartilhar com todos. Manara agradece a Ângela pela contribuição, informa que recentemente em uma visita ao parque tecnológico foram lançados desafios da gestão pública. Sempre revestido dos certames adequados para reconhecer novas tecnologias. Esse acervo de tecnologia é gerado e passa ao largo da gestão pública e a prefeitura deve ser não só uma incentivadora do desenvolvimento, mas uma usuária dessas inovações. Seguramente temos o prefeito Felício e o sub-prefeito Anderson com esse olhar especial para a tecnologia. Como exemplo Manara cita o uso do asfalto de borracha, e São José foi a primeira cidade a colocar isso como política pública e já foi retirado do meio ambiente mais de 70.000 pneus. Foi feita a apresentação para o Conselho Estadual do Meio Ambiente que solicitou uma apresentação. Essas iniciativas promovem a melhoria da qualidade de vida na cidade e a qualidade urbanística de São José, que é uma referência para o Brasil inteiro. Vamos aperfeiçoar os sistemas, de monitoramento da qualidade do asfalto. Com a palavra Marcelo Reis que informa

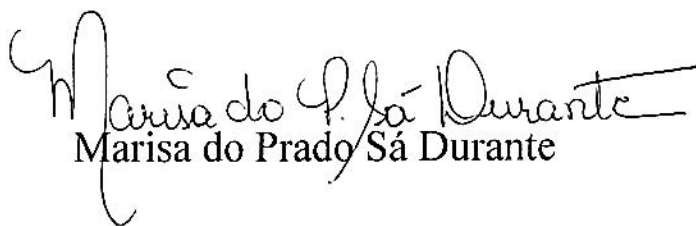


que a divisão de pesquisas está aberta a colaboração e sugestões dos outros órgãos da prefeitura e da sociedade civil organizada. Um esforço grande, que espera conseguir concluir brevemente com apoio da secretaria. Agradece ao Presidente Manara pela oportunidade e ao conselho por acompanharem essa apresentação. Com a palavra o Presidente Manara que informa que a reunião iniciou sem quórum, mas no transcorrer atingiu o quórum com participação de 21 conselheiros, 12 presenciais e 8 com participação remota e eu a próxima reunião dia 17/03. Nada mais a tratar Presidente Manara agradece a todos que estão presentes e os via remota e encerra a reunião e eu Marisa do Prado Sá Durante layrei a presente ata.



Marcelo Pereira Manara

Presidente



Marisa do Prado Sá Durante

Secretária Executiva

