

ATA DA REUNIÃO-CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO-CMDU
Data: 10 de Novembro de 2022-Horário: 09:30hs
Local: Auditório do 7º andar do Paço Municipal

Aos dez dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e dois, Ronaldo Gonçalves secretário adjunto da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade justifica que está representando o secretário, Marcelo Manara, que está presente em um evento em Maceió num fórum internacional de cidades sustentáveis e São José está concorrendo ao primeiro prêmio selo verde internacional, ações sustentáveis. É o primeiro prêmio acadêmico internacional do Instituto Anamma e deve retornar na semana que vem, então está justificada a ausência dele nessa plenária. Com a palavra doutor Teles a seguir conduzindo a pauta. Doutor Teles cumprimenta a todos os presentes e aos que participam remotamente, trabalha na Seurbs, no Departamento de Gestão de Projetos Especiais e que juntamente com o Ronaldo estarão representando o Presidente Manara na plenária de hoje. Que o primeiro tema da reunião seria a aprovação da ata do dia 28/09 deste ano, encaminhada por e-mail. Pergunta se todos estão de acordo ou alguma oposição contrária. Nenhuma manifestação, aprovada por unanimidade a ata do dia 28/09/2022. Segue com outro informe referente à substituição dos representantes do CMDU. Pela prefeitura a engenheira Livia Correa Silva do Departamento de Gestão Ambiental, passa a integrar o CMDU, Ricardo Alexandre Carvalho do Departamento de Regularização Fundiária passa a ser titular também pela prefeitura. Na gestão habitacional e obras também no Departamento de Obras Públicas, entra como suplente Milton Eiiti Takahashi. Pela Secretaria de Apoio Jurídico, passa a integrar o CMDU Michelle Selma Ventura Wilner. Pela Secretaria de Inovação e Desenvolvimento Econômico, passa a integrar o suplente Augusto José Delfim Moreira. Uma alteração também na representação da OAB, entidade de classe, passa a integrar o CMDU como titular pela OAB, Marcelo Cajueira Pereira e como suplente Klaus Coelho Calegão. Segue com pauta, falando a respeito da publicação do edital de convocação das audiências públicas de discussão do projeto de lei referente a ajustes de pagamentos urbanísticos da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, Lei 623 de 2019, e da contrapartida financeira de planejamento urbano sustentável instituído pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, a Lei Complementar 612 de 2018 que trata da lei de zoneamento conhecido como Lei de Zoneamento e o Plano Diretor. Com a palavra Oswaldo que fará uma apresentação sobre as propostas de alteração. Oswaldo cumprimenta a todos os conselheiros, e inicia falando que em relação às audiências públicas

que ocorrerão de 19 de novembro até o dia primeiro de dezembro, serão percorridas as seis regiões da cidade, mais São Francisco Xavier. Que já foi publicado no edital do dia quatro no boletim do município e no jornal O Vale. Que aguarda os 15 dias, para poder realizar a primeira audiência, que será em São Francisco Xavier. Para contextualizar estão sendo propostos alguns ajustes de parâmetros da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e, também, do Plano Diretor. Que dentro do Plano Diretor, tem um capítulo dedicado à questão da outorga onerosa, o direito a construir e decorrido esses dois anos de vivência, três anos do Plano Diretor, dois anos da Lei de Zoneamento, já indo para três. Que em função da dinâmica da cidade a necessidade desses ajustes, eles têm por prerrogativa aperfeiçoar a redação, correções gráficas e textuais, e alguns parâmetros, para dar mais consistência, mais segurança jurídica em decorrência de qualificar mais a cidade em relação à sustentabilidade e à própria atratividade de investimentos, então, é, diante desse cenário, que julga necessário fazer uma correção. Diversos temas compõem a lei, desde a questão do loteamento, dos usos, a figura do condomínio de lotes que é uma figura nova colocada na lei, passando por fruição e fachada, a questão da parametrização todo o zoneamento rural e dos parâmetros gerais. Oswaldo esclarece que não está sendo feita nenhuma alteração no mapa de zoneamento, ele permanece em sua integridade, da forma como foi proposto, com as zonas de uso e seus respectivos corredores. O que está sendo falado é dos parâmetros edifícios, construtivos trabalhado nessa proposta de correção. Como primeiro item, no capítulo do parcelamento do solo, hoje acontece que tem as vias, tanto a arterial, coletora ou local, elas têm limite de declividade, de inclinação e esses limites fixos muitas vezes, são rígidos, em função da topografia da cidade e da própria cidade existente, não consegue atender na íntegra o percentual de 15% de uma via local, de 12% de uma coletora ou de 7% de uma arterial. Que está sendo colocado um dispositivo que permite flexibilizar no máximo em até 30%, não na declividade de lotes, a via, por exemplo, a arterial, ela tem 7%, mas dependendo da topografia, não consegue ficar nos 7%, então flexibiliza-se até 10% para poder encaixar a via com a via já preexistente. Então, primeiro, a flexibilização da declividade da via. A declividade dos lotes que Maria Rita está comentando, já é uma restrição da lei federal que está sendo trazida para o corpo da lei municipal. Outra inovação com referência a figura do loteamento em etapas que hoje já permite a aprovação e a implantação do residencial multifamiliar para dar maior celeridade para os empreendimentos na cidade, está sendo incluída essa possibilidade para o uso residencial unifamiliar na macrozona de consolidação. Lembrando o plano diretor da cidade está dividida em macrozonas, a macrozona de consolidação, que é a área mais infraestruturada da cidade, uma cidade mais contínua com

poucos vazios e a macrozona de estruturação onde precisa estruturar e fazer o loteamento. Entendendo que na macrozona de consolidação, tem mais serviços, inclusive, públicos e estrutura, onde está incluindo a possibilidade também de estar aprovando e liberando para construção o residencial unifamiliar nos loteamentos concomitante com as etapas que já tiverem sido liberadas pela conclusão de obras, então é uma inovação que está sendo feita. No parcelamento do solo, no loteamento tem a aplicação da faixa não edificável e ficou descoberto no desmembramento e como na figura o desmembramento também, ao procedê-lo, cria-se a figura dos lotes que alguém vai adquirir, importante que o adquirente desse lote saiba que existe uma faixa não edificável, caso ocorra algum tipo de situação que a imponha, então está sendo coberta o que ficou descoberta na lei. Com relação a desdobro e anexação, também está sendo coberta, se tiver uma anexação no local, a regularização tem que ser concomitante com o desdobro e anexação e não posterior como está na lei. Que a secretaria está tendo muito problema com relação à aprovação do empreendimento, porque muitas vezes, existe a edificação e no ato de desdobrar principalmente, na forma como desdobra, não atende futuramente os recuos, porque a edificação ficou com o recuo limitado e, não consegue regularizar, então está sendo exigido concomitantemente, já era assim no passado, essa lei acabou não colocando essa precaução e está tendo problema na aprovação de desdobros e anexações. Com relação ao uso residencial, as estradas municipais, que ainda permanecem na zona urbana, muitas delas permanecem, tem estrada do Bom Retiro, Capão Grosso, Paiol, Torrão de Ouro, uma série de estradas e, normalmente, elas percorrem zoneamentos M5, onde tem loteamentos que vão ser regularizados e algumas glebas que ficaram. O fato de ela estar associada como corredor três estava impedindo muitas vezes a existência da residência de algumas atividades de usos residenciais também com condomínio de lotes, conjuntos horizontais, que a proposta é das estradas municipais serem classificadas como corredor três. Que está também sendo trazidos alguns usos, CS2 que são usos que já apresentam certa incomodidade que não pode acontecer em bairros mistos, com maior predominância de residência, mas pelo fato de estarem na estrada, eles ficam admitidos junto com o CS4. Outra coisa importante sendo trazida é a proposta da classificação do bar até 22h com música ao vivo será CS1. Hoje a classificação que todo bar com música, está classificado como CS4 e está além das 22h, mas está sendo introduzindo uma figura de bar com música até as 22h e trazendo para classificação CS1. Que está sendo resguardando, principalmente a ZM1, porque o zoneamento é aquele que contorna principalmente as ZRs. Se for área verde ou área que não envolva uma residência poderia ser admitindo, mas há uma precaução em relação a essa admissibilidade do bar com música até 22h como CS1B. Outra

situação admissível no residencial o corredor três, ele não permite o uso residencial e o vertical também que hoje está classificado como RV1 e RV2. Tem alguns locais que o corredor três, ele faceia com a ZM4 que é uma zona de uso e que permite a verticalização para fins residencial. A proposta, para os dois usos possam prevalecer no zoneamento da cidade, quando o corredor três facear com a ZM4, fica admitido o residencial multifamiliar vertical. Ao mesmo tempo, exige-se um uso misto, alguma atividade não residencial para estar, para que a avenida também tenha o comércio, de algumas estradas, é importante que tenhamos o uso não residencial, comercial para atender a comunidade. A intenção é de criar uma solução em que ambos possam ocorrer nessa situação. Outra proposta, principalmente para a centralidade, centro tradicional e centro expandido, é uma figura nova no RV1 com até 20 unidades. O RV1 é aquele empreendimento que vai até 80 unidades, 80 apartamentos. A proposta é de quando ele tiver até 20, possa ser dispensada de vaga de visitante desde carga e descarga e reduzir 50% a área de lazer exigida. É uma tentativa que a prefeitura faz, principalmente no centro expandido de fomentar os prédios que tem sumido. Que muitas vezes a vaga de visitante ou de carga e descarga dificultam nesses terrenos menores e pode possibilitar esse aproveitamento, é uma tentativa, principalmente para o centro expandido, quando se fala de São Dimas, Vila Maria, esses locais próximos do entorno do Passo Municipal. Outra situação é que na lei ficou descoberta (na ZM1, ZM2, ZM3) a inclusão do condomínio de lotes residenciais. Hoje o RH já é permitido, que é o residencial multifamiliar horizontal, então não teria por que não admitir o condomínio de lotes que na verdade é a mesma situação, a diferença é que um você tem edificação e o outro não tem. Então a proposta para (ZM1, ZM2, ZM3) seria a inclusão do CLR, o chamado Condomínio de Lotes Residenciais. Na ZPE1 é a chamada Zona de planejamento específico 1 da cidade, está localizada na macrozona de estruturação. A proposta para ela também, ou seja, quando um interessado, o loteador ou empreendedor, ele chega numa ZPE1 ele vai fazer um plano de ocupação. Nesse plano de ocupação ele vai dizer o seguinte: “Olha, eu quero uma avenida que vai ser um corredor tal, uma, uma área aqui que eu vou verticalizar que vai ser uma ZN3, ZM2 e a gente vai analisar.” Acontece que percebe-se, que é interessante que a ZR possa acontecer também nessas Zonas de Planejamento Específico 1, só que elas são na região leste, sudeste do município. A ZR hoje na cidade, ela é admitida com lote mínimo 250 metros quadrados, onde acontecem os loteamentos fechados. Foi reduzida na lei para 250 metros quadrados, com testada de 10, é um produto da região do Urbanova. A intenção é que se fomentem umas ZRs com lotes menores na região leste, sudeste, que acredita que alavanca a economia e também porque é interessante colocar um público um pouco diferenciado que faz

com que fomenta o comércio e serviços um pouco mais qualificados e, talvez, possa mesclar um pouco a população. A proposta é que na macrozona de estruturação ZPE1 possam ter ZRs no plano de ocupação com lotes um pouco menores do que a ZR tradicional da cidade, também nessa tentativa de fortalecer principalmente a região leste, sudeste e o Torrão de Ouro. Oswaldo muda de tema e inicia falando sobre o uso comercial. Que está sendo facilitada o uso industrial para comercial. Que tem algumas zonas mistas em ZUP, que às vezes o galpão industrial já não tem mais a finalidade e há certa dificuldade quando ele tenta reverter para comércio e serviço, então a gente está facilitando na lei. No Residencial União, próximo a Estrada do Imperador, tem vários galpões que já não têm mais a vocação industrial, e fazer um comércio e serviço tem dificuldade, pela característica da edificação, de fazer a transformação. Então está sendo criado alguns dispositivos para que isso possa acontecer atratividade e empreendimentos na cidade. O corredor 5 que contorna a orla do banhado, principalmente na Borba Gato, Corifeu de Azevedo Marques, essas localidades, está sendo admitido a figura do CS1B, porque agora a proposta é que bar possa ficar até 22h e principalmente uma demanda que tem sido da cidade, as chamadas quadras de tênis, *Beach tennis* que tem acontecido e as pessoas vêm pedindo nessas localidades que é interessante. Está sendo revista a classificação do ensino e prática de esportes para CS1B e admitindo o CS1B no Corredor 5 uma atividade que convive bem na orla do Banhado. O uso comercial está sendo feito alguns ajustes, em algumas atividades que já tinham uma classificação muito restritiva, foram graduadas por porte, para permitir em outras classificações que elas consigam entrar em zonas mistas que tenham um maior controle da incomodidade, incluindo alguns itens novos, que faltaram na lei e que a sala do empreendedor nos sinalizou nesse sentido, fizemos esclarecimento de bar e o reenquadramento de quadra de esportes também, principalmente hoje essa demanda de quadra de tênis na cidade. Que estão trabalhando no anexo que de usos comerciais fazendo essa graduação e essa inclusão de novos itens. Que hoje a indústria artesanal até 120 metros, está classificada como CS1 e está sendo trazida para CS para facilitar, entendendo que a CS é uma condição melhor e porque tem uma relação muito direta do nível de incomodidade do que é um CS com uma fabricação artesanal que é uma indústria pequena. Com isso, se equipara também ao CS e ao residencial, dispensando a indústria e admitindo a transformação de uso direto entre esses usos que hoje não está previsto na lei. Que entende que isso agrega e facilita para a cidade e não compromete a qualidade de vida. Está sendo ampliada a área de 80.000 metros quadrados para 100.000 metros quadrados da área máxima do condomínio industrial, equiparando ao condomínio de lotes industriais. Tem duas figuras hoje de condomínio industrial e condomínio de lotes. Um

está com 80.000, outra com 100.000. Que entende que não tem que ter a diferença, acredita que também flexibiliza e permite mais que eles possam acontecer. Que está sendo incluído o condomínio industrial e o conjunto industrial na centralidade metropolitana que compreende principalmente as marginais da Dutra e as vias locais próximas a essas marginais. Estão sendo introduzidas essas figuras de condomínio de lotes, está sendo reforçada na lei. O condomínio de lotes, foi uma figura introduzida em 2017 na lei federal e o município regulamentou em 2019 ainda sem conhecer de fato a figura. Foi estabelecido o condomínio de lotes residenciais limitados a 50.000 metros de área, ficou estabelecido o condomínio sustentável de lotes residenciais a partir de 50.000 metros e com uma contrapartida de reserva florestal por ser sustentável e a figura do condomínio de lotes industriais. Que precisa reforçar algumas responsabilidades e esclarecer alguns parâmetros urbanísticos e também a discussão ambiental. Que é importante salientar que os pedidos de condomínios, nesse período, fez com que fosse aprofundado o tema, onde foi produzidas diretrizes e encaminhadas ao empreendedor. De certa forma os empreendedores aceitaram as diretrizes, e a partir desse momento, foi dando o respaldo legal para essas diretrizes e colocadas na lei. Que para quem lê a lei é muita informação, mas é importante uma precaução para realmente dar uma legalidade ao que já vem sendo praticado. Em relação ao uso misto foi colocado dois dispositivos importante, quando usos não residenciais de mesma atividade, no mesmo lote, não vão ser considerados de uso misto, usos não residenciais de mesma atividade. Que está tendo problemas assim. Cita como exemplo, uma escola infantil e uma escola de ensino fundamental. As duas têm públicos diferentes e geram demandas na cidade como polo gerador de tráfego. Quando unifica como se fosse uma mesma atividade, tira o que pode estar exigindo do empreendedor de solução para o impacto viário externo, então quando se tratar de mesma atividade, elas não são consideradas uso misto e vão ser encaradas de formas diferentes, um mesmo imóvel para nível de exigências, principalmente, para questão de polo gerador de tráfego. No caso da indústria, um pouco diferente, construída maior ou menor, ou igual a 1000 metros quadrados, entende-se que é uso misto de atividades industriais, quando tiver duas ou mais indústrias. Quando a área computável construída for maior que 1000 metros quadrados, entende-se como um condomínio, um conjunto industrial. Está sendo criado um teto para o uso misto de duas indústrias, uma proposta que está sendo feita. O CS1B é uma atividade que já tem certa incomodidade, apesar de ser um bar com música até 22h, ele não pode ser uso misto com uma residência e hoje a lei está colocando essa condição. O CS1B, não pode ser admitido com uso misto, porque num critério de análise de localização o CS1B não pode estar confrontando com o uso residencial. Outra situação que

está sendo colocada é que quando se tratar de uso misto e ZPA2, que é uma Zona de Proteção Ambiental, será adotado o menor coeficiente de aproveitamento e a menor taxa de ocupação por uma questão de estar em um ambiente de mais restrição ambiental. Oswaldo passa a falar sobre o uso misto entre o residencial multifamiliar com o não residencial para fins da outorga onerosa. Que está sendo aperfeiçoando os conceitos. Que cada um dos usos, tanto o residencial multifamiliar, quanto o não residencial, ele deve, pelo menos, ter 15% da área construída computável do empreendimento, para que tenha um mínimo, principalmente do uso não residencial. Com a palavra Carol da Seurbs, que explica que as áreas de estacionamento, muitas vezes os prédios comerciais, têm o estacionamento até com um fim comercial, não são nem as vagas do próprio estabelecimento, então ele é classificado como CS ou CS1A. Neste caso, não vai poder usar o estacionamento para computar no uso misto por entender que é uso que não gera a urbanidade, com tudo a proposta na lei é o acesso de pedestres, a ausência do carro entre o edifício e a via. Oswaldo segue esclarecendo que está sendo corrigido no anexo que trata dos recuos, o anexo seis, a questão do recuo frontal de 5 metros nas centralidades locais. Que ao mesmo tempo, considerando que Santana e Jardim Paulista têm já uma situação de consolidar, muitas vezes de modo desalinhado ou com recuos inferiores aos 5 metros. A figura dos dois perímetros já eram da 428, da lei anterior, que pegam essa parte mais comercial do Jardim Paulista e Santana e permite a redução de 2 metros do recuo até o segundo pavimento que já era uma exigência que tinha na lei passada e que acabou saindo, mas que tem dado problema em algumas aprovações. Fachada ativa foi uma prerrogativa que faz parte de planejamento da discussão da outorga onerosa, da legislação da outorga onerosa para fins de pagamento. Na questão da fachada ativa, está sendo criada uma conceituação de qualificação urbana deixando mais claro o que vem a ser isso, que é um objeto da fachada ativa, e fazendo um esclarecimento e complementação dos parâmetros para ela, tanto fachada ativa, quanto a fruição e o que acontece com ela. A intenção é dar prioridade visual para os comércios e uma maior integração com a rua e essa interação social. Então na questão da fachada ativa hoje você já tem a fruição acontecendo ao longo da fachada ativa. Que há mais conceitos técnicos do que a qualificação o que deve resultar a fachada ativa. Que será feito na fruição pública, medida em que conforme se aprova empreendimentos, detecta a necessidade de alguns ajustes, então, no caráter geral da fruição pública, entende-se que a fruição pública, ela deve conectar duas vias, quando ela tiver desassociado da fachada ativa. Que está sendo estabelecida a largura mínima de 5 metros e dentro dessa largura mínima de 5 metros, uma faixa livre de circulação de 2,5 metros, ou seja, nos outros 2,5 metros, pode colocar banco, paisagismo, enfim criar outras

soluções. Carol esclarece que quando for 15% da área destinada a fruição pública, tem que ter no mínimo, com usos não residenciais, geralmente comércio, abertura da porta para via, temos que ter uma extensão igual à da fachada ativa. Se o empreendedor, por outro lado, deixar 20%, que é uma porcentagem maior da área de terreno para a fruição pública, ele precisa deixar menor quantidade de uso não comercial na fachada, que no caso é 10% do perímetro da fruição. Oswaldo informa que não é matéria fácil, ele tem muita importância no zoneamento, porque muitas vezes, tem um imóvel que é atingido por dois zoneamentos, principalmente quando você tem um corredor e zona de uso. Então a proposta em relação a algumas situações que foram detectadas na cidade a lei poderia estar adotando para realmente atender as melhores condições, tanto para o imóvel, quanto para a cidade. Que sempre que tiver dois zoneamentos, o entendimento, o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação sempre será o maior permitido para o uso selecionado. Quando tiver área e testada, em função de dois usos, será exigido sempre a testada e a área do uso que pede isso. E para gabarito de altura e recuos, também para o uso que é permitido em todos os zoneamentos, usa-se o gabarito de altura e de recuos os menos restritivos e o uso que não é permitido os zoneamentos o acesso define. A segunda situação é quando tem o uso permitido nos dois zoneamentos, ou seja, tanto o corredor de uso, quanto a zona de uso admite o uso desejável do interessado. Que pode escolher o acesso pode fazer tanto pelo corredor, como na zona de uso, o interessado escolhe o acesso que melhor lhe convier para o seu projeto. Os recuos, o menor permitido e a área testada a maior exigida, então tem alguns parâmetros buscando a qualidade do empreendimento e, também, facilitando a implantação do empreendimento e o acesso pode acontecer em ambos os zoneamentos. A terceira situação onde se tem dois usos e ambos são permitidos, tanto no corredor de uso quanto na zona de uso, então esses usos podem acontecer e podem ser acessados tanto pelo corredor quanto pela zona de uso. Em outra situação, em que um dos usos é permitido nos dois zoneamentos e o outro apenas em uma, na zona de uso, então o uso que é permitido, ele vai ter acesso exclusivo pela via da zona de uso e o outro pelo corredor de uso e eles não vão ter comunicação entre eles. Foi uma forma encontrada, porque são situações que acontecem na prática na cidade e dificultam muito o analista na hora de aprovar o projeto, então é uma solução, regras que está deixando mais clara na legislação para ter mais facilidade, e o próprio empreendedor e projetista, que for fazer o projeto terá mais entendimento do projeto que ele vai apresentar. Oswaldo informa que tem na lei um anexo que fala do recuo especial de vias, com mais de 50 vias relacionadas, e que a maior parte dessas vias, já são relacionada à macroestrutura viária, é um mapa que veio do plano diretor e que estabelece a categoria da via e cada categoria, se é uma

arterial, uma coletora, ela já tem seus perfis e já se sabe o alargamento, então o trabalho é de realmente de verificar o que era necessário de fato permanecer com a ideia do recuo especial para futuro alargamento. Considerando a cidade consolidada, considerando principalmente que muitas das vias já têm um uso, já tem edifícios já estabelecidos, tem situações que realmente o custo de desapropriação inviabiliza qualquer alargamento viário no futuro, então foi feito uma, uma leitura bem aprofundada e chegou-se à conclusão de que somente essas vias deveriam permanecer com recuo especial. Todas as outras vias ficam no controle do que é a macroestrutura viária, sujeita as diretrizes do que a macroestrutura viária impõe. Essas que não estão na macroestrutura viária e que há possibilidade de alargamento, elas estão permanecendo. Então a Corifeu, que tem trechos distintos, a Martins Guimarães e a Pedro Rachid, foram as únicas que permaneceram no recuo especial. Oswaldo acha que isso favorece bastante e agiliza, porque muitos dos projetos que estão voltados para as vias, os recuos, perde-se muito tempo na discussão do recuo especial e muitas vezes a secretaria de mobilidade, ela tem que dispensar exatamente por umas situações consolidadas e tomar uma decisão, então acredita que isso seria mais viável e realmente, pode acontecer na cidade. Que revendo o anexo, ele colocava uma situação em que trabalhava com a testada, com ponto de acesso do imóvel, o ponto exato. Que está sendo definido simplesmente o que fica mais fácil de você conseguir, locar, tanto para efeito dos loteamentos novos, inclusive, para aprovação dos empreendimentos de lotes já consolidados na cidade. Quanto ao uso e ocupação da zona rural., está sendo introduzido principalmente na APA de São Francisco Xavier, nas áreas que tem um plano de manejo do estado que transforma algumas áreas como zona de proteção máxima e tem um decreto. Que foi absorvido que por força desse decreto estadual o regramento na legislação municipal, algumas coisas ainda seriam passíveis de acontecer como modo de subsistência e sobrevivência para algumas propriedades nessas áreas. Então está sendo incluída a possibilidade do processo artesanal de produtos de manejo sustentável, e quem quiser fazer uma geleia, um queijo caseiro, qualquer coisa nesse sentido, possa fazer como subsistência nessas áreas de maior rigor da legislação. E criando também a possibilidade de tratar resíduos orgânicos em núcleos familiares nessa região, dentro desses locais que hoje não tem a previsão legal. No anexo seis, tem principalmente, nas ZUPs, ZUP1, são as plantas industriais, mas principalmente nas ZUP2, falando de Chácaras Reunidas de Eldorado, a exigência do recuo lateral de fundos para indústrias e isso tem dificultado. Às vezes já tem galpões, antigos, que acaba não atendendo esses recuos e às vezes você tem imóveis que estão entre galpões já construídos e os usos já estão instalados e ele não pode instalar o uso industrial dele, porque não consegue atender o recuo. Então está

sendo eliminando os recuos naturais de fundos para questão das indústrias, quando localizadas em ZUPs e ZUP1, mas, principalmente, vai favorecer Chácaras Reunidas e Eldorado. Que tem também é redução de dimensões mínimas de lote e testada para usos comerciais, residencial e a indústria e na centralidade metropolitana. Os anexos estão sendo reformulados, porque tinha no anexo seis a cidade, São Francisco, a APA, tudo junto e às vezes também era difícil, foram separados. Então a cidade de São José dos Campos com as suas zonas de uso, ela tem seu anexo. São Francisco, seu núcleo com seus usos e a APA em outro quadrinho. É simplesmente separando os temas em quadros distintos, porque estavam num único quadro, então uma reformulação da estrutura dos quadros. No Plano Diretor passado, principalmente do zoneamento, o Plano Diretor, ele instituiu a figura da outorga onerosa, que passou a ser efetiva com o zoneamento e, ao longo desse tempo, a se detectou, porque a cidade tem sua dinâmica, vivendo pandemia, custo de produção, teve ajustes tributários da política tributária do município dos imóveis, uma série de situações que demandam, para que seja resgatado o reequilíbrio financeiro da outorga onerosa. Primeira coisa, no quadro do fator de planejamento que estabelece os fatores de planejamento para centralidades, hoje a centralidade da Vila Adyana, está associada à centralidade Jardim Aquários. A proposta é que ela mude de local, e passe a ser a mesmo caráter do centro expandido e do Satélite. Que a Vila Adyana é renovação urbana como é o centro expandido e o satélite, onde temos que comprar a casa, jogar no chão, então tem um custo de comprar a casa, dificuldade de juntar casa, enquanto que o Aquários, que hoje foi um loteamento e a nova área de expansão será loteamento, lotes vazios, o que facilita empreender. Que a Vila Adyana está mudando de categoria o fator de planejamento, ficando mais favorável, simplesmente pela localização dentro da lógica da outorga onerosa. Outra discussão, o código de edificações, as questões de sustentabilidade. Hoje tem um manual de sustentabilidade na cidade e está sendo agregado de toda essa discussão do código de edificações e da sustentabilidade, mais uma série de estratégias num fator de sustentabilidade da outorga para tentar, potencializar ou possibilitar que o empreendedor possa assumir outras soluções e que venha acontecer. Essa é uma área muito dinâmica, a sustentabilidade sempre está surgindo coisas novas, e está sendo introduzido mais estratégias dentro do fator de sustentabilidade para efeito de outorga onerosa. Com relação ao pagamento da outorga, a dinâmica da cidade, o custo de produção dos empreendimentos, a valorização dos imóveis, tudo isso, envolve a construção civil, então estão sendo criadas algumas propostas. Que hoje o pagamento da outorga onerosa, pode ser feito à vista ou em 18 parcelas ou na décima oitava parcela. Não existe um desconto no pagamento à vista e muito dos empreendedores, tem buscado esse

pagamento à vista, então está sendo proposto um desconto de 5% para aquele que paga à vista. O recurso hoje vai para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, já apresentado no CMDU algumas estratégias para uso do dinheiro que são urbanização de algumas localidades da cidade com o intuito de que essa urbanização crie atratividade nos locais e potencialize novos locais, para que o próprio mercado imobiliário se aproprie deles. Que a cidade fica sendo retroalimentada através das obras que a prefeitura possa fazer e que os empreendedores possam assumir novos locais. Então quanto antes o dinheiro desse recurso entrar, será bom para ambos, prefeitura e empreendedor, então se entende que o desconto é uma coisa bacana. Foi incluída a opção de fiança bancária, porque, assim, na legislação, tem o seguro bancário, o jurídico deu parecer favorável admitindo a fiança bancária. Então está sendo dada legitimidade legal de algo que já está sendo praticando. Que cria-se a opção de parcelamento do pagamento direto com o município sem a questão do envolvimento do banco. Em caso de inadimplência tem algumas penalidades, mas isso tiraria o custo do banco e isso poderia ser feito em 18 parcelas, mas, exclusivamente para o uso residencial multifamiliar. Essa modalidade de fazer direto com o município o parcelamento, somente para o uso residencial multifamiliar. No multifamiliar, é preciso algumas garantias, para evitar problemas do tempo e muitas vezes o uso comercial, devido a problemas com o Habite-se. Que a relação é muito melhor com a questão do uso misto com o multifamiliar e o uso residencial multifamiliar. Que a proposta é em função de um equilíbrio financeiro, porque teve recentemente, a mudança da PGV, na Planta Genérica de Valores, a questão do valor do imóvel, ele entra direto no cálculo da outorga, então, por um equilíbrio financeiro do impacto do custo de produção, a proposta é desconto de 30% na fórmula até 31 de dezembro 2004, ocasião em que terá uma nova PGV na cidade. Oswaldo conclui, pede desculpas por falar rápido, e reafirma o convite para todos irem as audiências públicas que serão feitas na cidade nesse período de 19 de novembro até primeiro de dezembro. Teles agradece Oswaldo e abre espaço para comentários e perguntas e passa a palavra para a conselheira Maria Rita da Aconvap que cumprimenta a todos, parabeniza a todos pela Lei de Zoneamento, que é uma muito complexa, acredita que terá alguns erros mesmo no uso da lei. Maria Rita sugere no intuito de ajudar, a propor uma câmara técnica, sem atrapalhar o andamento das audiências públicas, já que o que gostaria de discutir é muito específico para discutir em plenária, mas elas não vão influenciar em nada a apresentação para a população. A proposta é avaliar alguns itens específicos, já que o interesse é que essas correções aconteçam o mais rápido possível. Com a palavra Ângela Paiva da AELO, que cumprimenta a todos e parabeniza mais uma vez Oswaldo pela apresentação e enfatiza o que Maria Rita falou, com referência a

proposta de formar uma câmara técnica, na questão do parcelamento do solo ou algumas outras questões para poder entender melhor e ajustar. Com a palavra Teles que para compor a câmara técnica são em regra seis componentes, três compondo o poder público e três da sociedade civil. Pede que os interessados em participar da câmara técnica encaminhem via e-mail a solicitação. Teles passa a palavra para Ronaldo falar sobre os informes. Ronaldo elogia a condução da reunião, sabe que alguns ajustes acontecerão ao longo desses próximos encontros e alguns ajustes da audiência pública, é um passo extremamente importante, que corrige alguns detalhes, que para alguns podem parecer pequenos detalhes, mas faz tanta diferença no dia a dia da cidade. Como exemplo que são várias outras alterações importantes, mas que há muitos anos a nossa cidade, que é a maior cidade aqui do Vale do Paraíba, ela tem um débito com a classe dos músicos e com a classe dos empresários que têm música ao vivo. Porque quando fala de música ao vivo, os bons músicos, os profissionais da nossa cidade, em regra, têm que tocar e gerar renda fora do município por causa do excesso de restrição que tem para música ao vivo. Que poucos empresários hoje têm o alvará que permite música ao vivo no CS4 e que em torno de 12 estabelecimentos que têm essa condição e outros mais de 1000 que poderiam ter. O músico profissional, ele vai para fora. Que a música a noite, não é só o cachê do músico, é o salário de uma copeira a mais, de um garçom. A maioria das pessoas que saem do seu trabalho, ele quer um *happy hour*, um local, todo mundo gosta, que tenha uma música de boa qualidade. São José é um celeiro de músicos altamente capacitados. Essa pequena correção entre outras centenas de alterações que vão ser feitas, vão corrigir erros de percurso, então quando você entra com uma música ao vivo num local que o zoneamento vai permitir, você está permitindo também mais um manobrista, mais um segurança, mais gente na cozinha, então é um ato pequeno que você abraça maior recurso, maior renda para o município, mais emprego, mais colocação de profissionais no mercado. Então tudo isso, é extremamente importante, e tem certeza que teremos êxito e vamos corrigir uma coisa bastante importante. Com a palavra Ângela Paiva que acha justo, o que está sendo proposto, equilibrar essa relação e com a categoria de músicos, com os empresários que trabalham no ramo, que geram empregos na cidade. Ronaldo agradece Ângela e informa que o conselho receberá um convite referente a uma maratona pelo rural de São José. Que 68% do território joseense é rural, com empreendedores, produtores rurais, comércio, serviço. Que no dia 25 de novembro uma maratona rural, com o CMDU, CMDR, o COMTUR e COMAM, serão convidados. Que se alguma instituição que estão presentes na plenária, mas que quiserem, é só fazer contato. Essa maratona vai sair do CEFÉ, no parque da cidade, as 8h da manhã. Que as 7h30 teremos uma conversa rápida, o prefeito Anderson Farias, que vai dar

um bom dia para todos e às 8h, todos deixariam os carros no estacionamento do CEFE e embarcaremos num ônibus que tem um roteiro programado que consta do convite. Que é uma oportunidade bem bacana para todos estarem muito próximo do que está acontecendo no rural. Com a palavra Teles que confirma Tassiana Miranda (da Ame Satélite) gostaria de participar também da câmara técnica. Que a composição da câmara técnica, pela sociedade civil, será formada pela Tassiana Miranda (Ame Satélite), Maria Rita da Aconvap, Ângela Paiva da AELO, Walter Brant da AEA, Francisco Moia do CDTCC e pelo poder público, será encaminhada por e-mail aos membros. Já fica agendada para o dia 17 de Novembro às 9h da manhã, no sexto andar, a primeira reunião da câmara técnica. Teles agradece a todos, e nada mais a tratar encerra a presente reunião e eu Marisa do Prado Sá Durante lavrei a presente ata.

Marcelo Pereira Manara

Presidente

Marisa do Prado Sá Durante

Secretária Executiva