

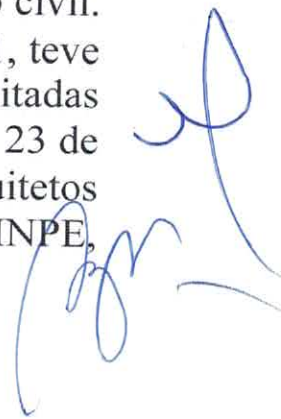
ATA DA REUNIÃO-CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
CMDU

Data: 09/09/2021

Horário: 9:30hs

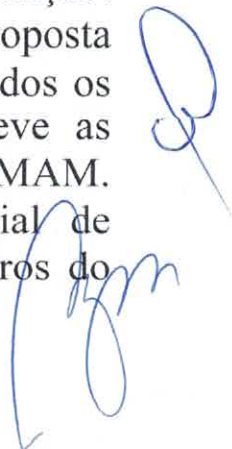
Local: Auditório do 7º andar do Paço Municipal

Aos nove dias do mês de setembro de dois mil e vinte e um, às nove horas e trinta minutos, representando o Presidente do CMDU Marcelo Manara que se encontra de férias, Telles Eduardo Pivetta, trabalha no departamento de gestão estratégia da SEURBS inicia a plenária cumprimentando a todos os conselheiros presentes e os que estão via remota. Inicia com a pauta onde terá a apresentação dos habilitados no chamamento, para a composição do CMDU; e a finalização do Novo Código de Edificações. Passa a palavra para Oswaldo que irá passar as informações de como está o andamento do chamamento público. Oswaldo cumprimenta a todos e inicia com uma posição de como está o andamento do novo chamamento do CMDU para a composição do novo conselho. Informa que em função da modificação da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, houve dentro dessa legislação uma manifestação de que o conselho deveria ser revisto e reformulado, isso deu uma transitoriedade para o atual conselho e atual composição. A partir daí foi finalizada a legislação, com a nova estrutura do conselho, e dentro dessa legislação estabelecido a necessidade de fazer um edital de chamamento para composição dos novos membros nessa nova estrutura do conselho. O primeiro edital foi publicado no dia 2 de Julho de 2021 onde a Prefeitura disponibilizou por força de Lei as 18 vagas das entidades da sociedade civil que integra o conselho. Essas 18 vagas estão distribuídas por setores, dois representantes de entidade de classe, três representantes de institutos de pesquisa, um representante das entidades ambientalistas, um representante de movimentos populares e sete representantes das regiões administrativas do município e quatro representantes do setor de comércio, serviço e construção civil. Por força do primeiro edital publicado do dia 2 de Julho de 2021, teve o seguinte resultado: apenas seis entidades se tornaram habilitadas para compor o conselho e a publicação se deu no boletim do dia 23 de Julho de 2021. A OAB, e a Associação dos Engenheiros e Arquitetos de São José dos Campos entraram como entidade de classe, o INPE,

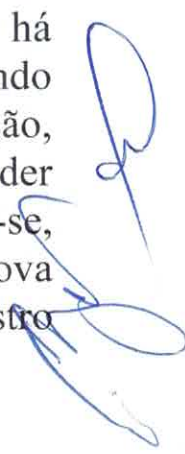


entrou como instituto de pesquisa e ensino e tecnologia da cidade. Para a área de comércio e serviço, habilitados a Aelo, o Centro de Desenvolvimento Tecnológico da Construção Civil e a Aconvap. Essas são as seis primeiras habilitadas por força desse primeiro edital. Após a habilitação, foram feitas reuniões junto ao conselho e ficou firmado que seria reeditado o edital para a composição das outras vagas, uma vez que ainda teria 12 vagas remanescentes. A publicação do novo edital de chamamento para essas vagas remanescentes se deu no dia 13 de Agosto de 2021 e das 12 vagas que remanesceram foram o seguinte: duas para representante de instituto de pesquisa, uma para representante de entidades ambientalistas, uma representante de movimentos populares, sete das regiões administrativas e uma representante do setor de comércio e serviços. Mediante a publicação desse edital, as seguintes entidades se habilitaram: Associação Parque Tecnológico dentro do âmbito do Instituto de Pesquisa, o CEMADEN também no âmbito de instituto de pesquisa, ASSECRE e FIESP se credenciaram a uma vaga do setor de comércio e serviço e de comum acordo o CIESP ficará como titular e ASSECRE como suplente. As demais entidades todas terão representante titular e suplente porque atenderam um número certo das vagas. Uma vaga de entidade ambientalista, ocupada pelo Instituto de Regeneração Global e das vagas disponíveis para a sociedade, as regiões administrativas, somente a Associação de Moradores no Residencial Reserva das Figueiras representando a região centro, e a AME Satélite representando a região sul é que foram habilitadas. Com isso, ainda remanesceram cinco vagas desses dois editais, sendo uma vaga dos movimentos populares que não houve nenhuma entidade credenciada ou habilitada para tal. E remanescem cinco vagas das regiões da cidade que são a região norte, leste, sudeste, oeste e São Francisco Xavier. Por orientação do departamento jurídico, coloca que não há impedimento para que, uma vez composto o conselho, todo homologado, na medida em que algumas dessas entidades da cidade queiram participar do conselho possamos submeter e aprovar na plenária do conselho para não ter que ficar reeditando edital, até que o conselho esteja totalmente completo. Uma vez que as entidades forem habilitadas, encaminhem por e-mail seu representante titular e seu representante suplente, que os façam com certa celeridade para

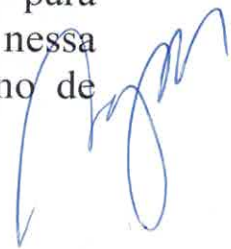
que se possa começar a preparar o Decreto que vai formalizar todos os representantes deste conselho. A ideia é que uma vez formalizado esse Decreto, se possa na reunião do mês de outubro realmente oficializar essa nova composição do conselho. E aqueles que, porventura, tenham encaminhado os seus representantes, mas que não tenham encaminhado um documento pessoal, um RG ou algo que substitua, o façam, porque por formalidade da Prefeitura é preciso que cada representante tenha um documento pessoal vinculado ao Decreto. E a reunião de posse dos membros será agendada por meio da Secretaria Executiva. Será encaminhado e-mail e assim que tiver o decreto formalizado para que a gente possa dar andamento já no formato do novo conselho. Teles complementa com a solicitação que os e-mails com a indicação dos membros seja enviado, assim os mesmos receberão convocação para participar das reuniões. O e-mail é seurbs.cmdu@sjc.sp.gov.br. A ideia é propiciar que a população e a sociedade civil participem dos conselhos, uma ideia que surgiu no COMAM e foi trazido no CMDU. No caso de parecer mais interessados do que quantidade de vagas, se eles se entenderem e dividirem a suplência com a titularidade, eles podem participar em conjunto, mas o direito ao voto de apenas um deles. No caso de uma eventual votação, apenas uma das duas entidades votam no caso a titular. Oswaldo explica que tem um número fechado por segmentos e apenas uma vaga e duas habilitadas, as duas precisaram entrar nessa composição de tomar uma decisão para que ambas participem do conselho, qual seria a titular, qual seria a suplente. Nos demais casos, cada entidade habilitada indica seu representante titular e seu representante suplente. Nesse caso as entidades apresentam apenas um representante, um titular e o outro suplente da entidade e encerra sua apresentação. Teles segue com a pauta, e o tema é a finalização do Novo Código de Edificações, passa a palavra para Rodolfo e que juntamente com a arquiteta Ana Cândida irão fazer a apresentação. Com a palavra Engenheiro Rodolfo se apresenta trazendo a proposta final e o novo texto do Código de Edificações, pergunta se todos os conselheiros receberam a minuta anterior e recorda que teve as reuniões das câmeras técnicas, conjuntas, entre CMDU e COMAM. Duas reuniões realizadas onde teve um número substancial de participantes, e recebidas as contribuições de todos os membros do



conselho. Os que participaram das câmeras técnicas tiveram as contribuições das reuniões que foram promovidas pela AEA e fechamos o texto. Esse texto foi encaminhado e parte da semântica, e posicionamento de artigos ainda será submetida à assessoria técnica legislativa da Prefeitura, porque lá eles colocam a forma dos artigos que foram criados. E para a semana que vem será apresentado ao COMAM para finalização. O cronograma após a finalização da apresentação para o COMAM será encaminhada o processo para a assessoria técnica legislativa da Prefeitura, após será encaminhada para a governança e a seguir encaminhado para a Câmara Municipal para votação. Espera-se que em um curto espaço de tempo tenha a promulgação do Novo Código de Edificações do Município. Rodolfo novamente agradece a participação de todos os conselheiros que deram as suas contribuições e dedicaram parte do seu tempo para avaliar o texto. Trabalhar com texto de Lei, sabe que não é fácil, às vezes faz ajuste em um artigo e esquece se isso está sem verificar a remissão nele num outro, acaba gerando alguma necessidade de ajuste. Então, quanto mais pessoas participando, maior o número de olhos para poder identificar quaisquer necessidades de ajustes e felizmente tive isso, na construção do texto do Código. Rodolfo passa a palavra para a arquiteta Ana Cândida que vai fazer uma apresentação para finalização daquele que foi o texto encaminhado via e-mail. Com a palavra Ana Cândida inicia falando com relação ao alvará responsável automático e o Habite-se automático. O texto traz como vai acontecer o alvará responsável automático, mas já está regulamentado por Decreto. Está sendo estabelecida residência unifamiliar opcional, passando a ser compulsória toda residência unifamiliar. Comércio de impacto irrelevante que é o comércio CS também seriam compulsórios. E indústrias, até 500 metros quadrados, seriam classificadas como nível 1A, são aquelas indústrias compatíveis e de baixo impacto. Fabricação artesanal, que não há conflito com outros demais usos. O novo Código ele está trazendo duas novas atividades edilícias que é a licença para reconstrução, quando ocorre um sinistro em uma edificação, ela vai poder reconstruir no seu volume de que ela já existia com o Habite-se, mesmo se ela tiver ocupando recuo. Ela não precisa se adequar à nova legislação. Ela pode ser reconstruída. Mas é só no caso de sinistro



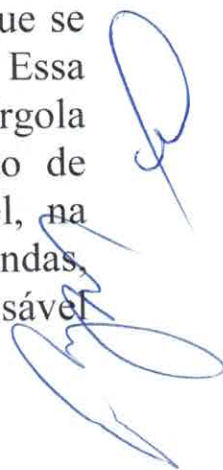
essa situação. A licença para Retrofit também é uma figura nova, é um tipo de reforma que o Código está trazendo também. Com relação à edificação existente, é considerada regular, quando ela tiver Habite-se ou documento equivalente ao Habite-se. Então quando a construção é tributada em 1970, a Prefeitura reconhece como uma edificação regular, ela tem validade de Habite-se. Existe um certificado de mudança de uso, de uma Lei de 93 e o certificado de conservação também que são documentos que valem como Habite-se e um certificado de regularidade da construção que foi regulamentado pelo Decreto de 2006, que reconheciam como existentes as construções tributadas em 1990. Foi revogado em 2011 pela Lei Complementar 445 que reconheceu as edificações existentes há mais de 10 anos e como essa Lei também foi revogada, após entrou em 2013 um Decreto que também estabelecia esse reconhecimento de construção regularmente existente àquela que é tributada a mais de 10 anos. O certificado de regularidade de construção, é um processo administrativo, e esse reconhecimento precisa de um responsável técnico que avalie aquela edificação, apresente um laudo atestando que aquela construção tem condições de segurança, de habitabilidade. A proposta é, revogar um certificado de irregularidade de construção e entraria no lugar dele o atestado de regularidade da construção. Ele é similar, mas reduziria de 10 para seis anos. Um processo administrativo, com um responsável técnico que avalie, apresente um laudo, uma RT daquela edificação. Está entrando o pagamento dos emolumentos, porque hoje o certificado é fornecido de forma gratuita, então o atestado passaria a ter esse pagamento dos emolumentos e a proposta também é reconhecer como regularmente existente a construção tributada no ano de 2000. Hoje temos disponível na internet todos os Habite-se emitidos desde 1995, mas temos muita dificuldade de acesso à informação tanto dos profissionais, dos proprietários, dos Habite-se antigos, do histórico dos imóveis. Existe essa dificuldade dos profissionais quando vão fazer um projeto e já existem Habite-se referentes àquele imóvel. Então a pessoa tem que vir aqui na Prefeitura, tem que verificar quantos Habite-se já foram emitidos para aquele imóvel, temos que ir no microfilme para consultar. Assim, como existe essa dificuldade, foi pensado nessa certidão que reconhece como existente a área tributada no ano de



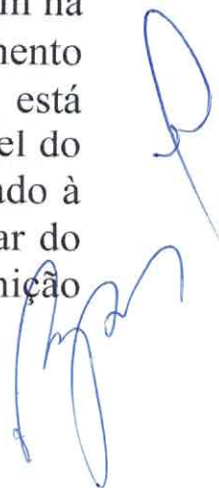
2000. A pessoa conseguiria ter acesso a essa informação através do site da Prefeitura, com a certidão dos dados cadastrais imobiliários do ano de 2000. E nessa certidão, estariam embutidos nela todos aqueles Habite-se anteriores. Então, seria um processo administrativo, mas não precisaria do responsável técnico neste caso. Ele seria um pouco similar à área existente em 1970. É uma alteração que está sendo feita no novo Código e alterando a área de um oitavo da área do piso para um sétimo o tamanho da abertura para iluminação e ventilação, tamanho da janela e um compartimento. Essa adequação foi feita para o atendimento da ANBR 15575. Um ajuste que foi feito, o espaço livre fechado, será alterada para adequar a realidade do que acontece dos imóveis hoje. O Código estava um pouco superdimensionado, então está sendo feito um ajuste nesses parâmetros, sem prejuízo obviamente da salubridade das edificações. Para exemplificar, hoje a dimensão mínima é de dois metros e a área mínima de seis metros quadrados, então passaria para um metro e cinquenta e área mínima de quatro metros e cinquenta. Reduziu um pouco, mas aumentou o tamanho da janela. E, para as edificações com altura maior que dez metros têm uma fórmula, umas regrinhas para calcular esse vão para ventilação e iluminação. Outra alteração é de oito para dez metros de altura quando a edificação está colada junto à divisa lateral, ou ela tem um recuo menor do que três metros. Hoje o Código fala que ela só pode chegar a uma altura de oito, está sendo alterada para dez. A Lei de zoneamento estabelece que a edificação, no primeiro e segundo pavimento, tem que atender determinado recuo, somente a partir do terceiro pavimento que tem um recuo de H com no mínimo três. Algumas têm edificação, um galpão, ele é um pavimento só, então ele não pode ter mais de dez metros de altura. Se ele atingiu essa altura ele tem que recuar. Para evitar que você tenha uma edificação de vinte metros de altura, colado na divisa lateral. Com relação aos compartimentos da edificação, está sendo simplificado. No código atual traz várias tabelas específicas para cada atividade, então foi criada uma tabela geral única. Simplificou, padronizou o pé direito, por exemplo, que cada tipo de edificação chega a atender um determinado pé direito. Ficou padronizamos em residência, comércio e indústria o mínimo de 2,70mts. Obviamente que o profissional, responsável técnico, de acordo com o projeto que ele está elaborando,

ele não vai fazer um projeto, por exemplo, de uma Embraer com 2,70 mts, ele precisa ter um pé direito muito maior. Esse é o mínimo que a Lei estabelece para todas as edificações e foi colocada uma tabela específica somente para o uso residencial. O pé direito do multifamiliar pode se manter como 2,60mts que é o que já é hoje, que está na norma. Foi aberta exceção para o residencial multifamiliar de interesse social que tem a questão de custo, envolvido e será admitido com 2,50mts. Assim foi feita uma revisão dos compartimentos conjugados de uma residência, e a Lei estabelece um mínimo. Com relação ao comércio, hoje a Lei pede quatorze metros quadrados que é o mínimo de área para um comércio e dez metros quadrados para escritório. Só que muitas vezes, isso não condiz com a realidade, como exemplo, no centro comércios popular com dimensões menores, foi também reduzido para adequar a realidade do que existe hoje nas edificações. Um ambiente de trabalho precisa escrever um círculo com um diâmetro mínimo de dois metros isso é o que o novo Código está trazendo como exigência. O Código estabelece alguns tipos de edificações que precisam ter alguns compartimentos como obrigatórios. Por exemplo, multifamiliar, ou com mais de oito unidades, ele tem que ter lixeira DML, depósito de material de limpeza, centro de medição, vestiário de funcionários. Entrou também o condomínio de lotes, que é uma figura nova da Nova Lei de Zoneamento, também tem que ter lixeira DML e vestiário. O não residencial, com mais de seiscentos metros, também tem que ter lixeira, DML e vestiário. O residencial composto por unidades autônomas, com mais de seiscentos metros, também é lixeira DML, centro de medição e vestiário. O novo Código está trazendo a regra para o dimensionamento das lixeiras, porque hoje, o nosso Código exige a lixeira, mas ele não fala qual o tamanho mínimo. Então, junto com a Urban, foram feitos alguns estudos para chegar a um dimensionamento mínimo. Um multifamiliar com trezentas unidades não pode ter uma lixeirinha, então esta sendo trazida para o novo Código a parametrização. Telles interrompe a apresentação, pede que os participantes troquem o link para a segunda parte da reunião. Ana Cândida segue com a apresentação, e agora fala com relação às instalações sanitárias, unificando uma tabela única, simplificando e trazendo a quantidade mínima de sanitários que uma edificação deve

conter, porém deixa na responsabilidade técnica do autor do projeto o cálculo da quantidade de sanitários para a edificação em função da população daquela edificação. Com relação aos abrigos desmontáveis, está sendo permitido que ele tenha vigas e colunas de concreto, mas ele não pode ter laje, ele é um telheiro, tem que ter uma das faces abertas. E permitindo que o comércio também possa ter abrigo desmontável nos recuos, mas tem que atender algumas regras. A residência unifamiliar vai poder ter no máximo 100 metros quadrados ocupando o recuo, lembrando que precisa atender a taxa ocupação da Lei de Zoneamento. O uso residencial multifamiliar, vai poder ter 100 metros quadrados na área de uso comum, 15 metros quadrados por vaga de estacionamento e 60 metros quadrados para varanda e demais compartimentos. Uso não residencial de impacto irrelevante que é o comércio (CS), ele pode ter no máximo 100 metros quadrados para varanda e similares e 15 metros por vaga de estacionamento. E os demais usos não residenciais, área máxima de 100 metros quadrados para varanda e similares e 15 metros por vaga de estacionamento, ocupando recuo frontal, sendo que a ocupação dos demais recuos somente será admitida caso não haja confrontação direta com o uso residencial no imóvel vizinho e o uso do abrigo desmontável se destine a um uso que não cause incômodo. Também será permitida a cobertura para embarque e desembarque no recuo frontal, então ele tem uma regra também para os imóveis com testadas com maiores de 10 metros, fica admitida a cobertura de embarque e desembarque de pessoas para acesso à edificação, podendo ocupar recuos frontais e frontais secundários limitados a 50% da área do recuo frontal e do recuo frontal secundário desde que não ultrapasse a área máxima de 50 metros quadrados. Quando a edificação fizer uso de abrigo desmontável no recuo frontal e no recuo frontal secundário, a área de cobertura para embarque e desembarque será adicionada à área de abrigo desmontável na composição de seu limite. Obviamente que se essa cobertura tiver ocupando o recuo não tem essa limitação. Essa limitação é para quando tiver no recuo. Está sendo admitida pérgola ou pergolado, desmontável, de madeira, um metálico, quanto de concreto, ocupando os recuos, similar ao abrigo desmontável, na mesma regra. E a permissão para o fechamento de sacadas e varandas. O Código está trazendo essa permissão, precisa ter o responsável

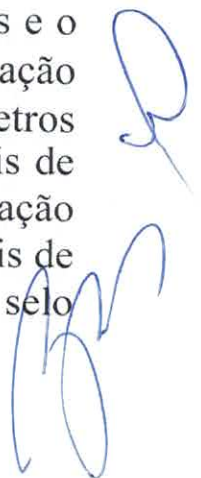


técnico, uma ART, um profissional habilitado para atender as normas aplicáveis de segurança e desempenho das edificações. Uma orientação com relação a sombreamento também para que não cause um efeito estufa, já que tem essa preocupação com a questão ambiental. O fechamento de sacada não implicará em alteração das áreas computáveis e não computáveis da edificação e deverão ser mantidas as demais características arquitetônicas das sacadas e varandas. O novo Código está trazendo a permissão para esses elementos arquitetônicos de composição de fachada que são vigas, como se fossem pilares para compor a fachada, podendo ocupar o recuo frontal em no máximo 1 metro. O fechamento da testadas dos imóveis, objeto de licenciamento edilício poderá ser feito com cerca viva, gradil, vidro, alambrado, tela, muro de alvenaria ou outro elemento, devendo os empreendimentos com testadas superiores a 40 metros assegurar a permeabilidade visual no mínimo 50% da testada do imóvel, garantindo o mesmo percentual para cada via confrontante, sendo aceito o fechamento em mureta com gradil ou outros elementos com permeabilidade visual similar para cumprimento dessa exigência. Então, o objetivo de trazer uma melhoria da estética urbana e maior segurança, evitar esses “murões”, condomínios muito extensos com grandes muros. A ideia é trazer esse fechamento mais agradável, maior qualidade e segurança para o ambiente urbano. Está sendo estabelecida no Código a definição do pavimento térreo na Lei de Zoneamento, então está sendo mantida a mesma, podendo variar de acordo com o perfil natural do terreno. O subsolo é aquele que está totalmente enterrado, o subsolo aflorado é quando ele aflora em no máximo 2 metros de altura e quando ele aflora mais que 2 metros de altura vão denominar de pavimento inferior. A Lei traz uma regra pensando num terreno plano, mas têm situações de desníveis, tudo, então foi preciso estabelecer, definir melhor os pavimentos e o Código está trazendo essa definição. A altura “h” definida também na Lei de Zoneamento está mantendo a definição da Lei de Zoneamento e se o pavimento inferior for garagem continua o que está estabelecendo na Lei de Zoneamento, a altura “h” a partir do nível do pavimento térreo. Quando esse pavimento inferior, não é destinado à garagem, se for destinado a apartamentos, a altura “h”, vai contar do pavimento inferior. O gabarito de altura também mantém a definição



da Lei de Zoneamento, e considera-se gabarito de altura permitida para as edificações em determinado local contada a partir da cota mais baixa do piso do pavimento térreo até a cota mais elevada de cobertura do último pavimento, excetuando-se caixa d'água, casa de máquinas, platibandas e telhado. O gabarito de altura, quando ele tem um terreno em desnível, ele seria a partir do pavimento inferior para evitar, que numa ZR, por exemplo, a pessoa joga o térreo lá em cima e faz acontecer essa situação, fala que o térreo é lá em cima e ele tem dois, três subsolo aflorado então para quem olha, na verdade ele vai ter quatro pavimentos, ou até cinco pavimentos, então vamos evitar o gabarito de altura, então o pavimento inferior ele está entrando no gabarito de altura, só não entra o subsolo e o subsolo aflorado. Mas o pavimento inferior entra na limitação de gabarito. Mais um exemplo a questão do gabarito da limitação. Com relação às áreas computáveis e não computáveis, tem uma definição que vem do plano diretor, é, o Decreto da Outorga Onerosa e agora o Código de Obras complementa. Por exemplo, o uso residencial unifamiliar não tinha sido estabelecido na regra, nem no plano diretor, nem no Decreto da Outorga, então o Código de Obras está complementando o que ficou faltando das definições de áreas computáveis e não computáveis. Para residência unifamiliar, ela vai poder ter até 100 metros quadrados de área não computável que seria a área destinada a sacada, varanda, área técnica e garagem. E o multifamiliar na unidade privativa habitacional, o apartamento, vai poder ter 25 metros quadrados de área não computável. Esses 25 metros quadrados seriam a somatória de sacadas, varandas e áreas técnicas. Então o que está sendo alterando é o Decreto da Outorga Onerosa, ele falava que se passa de 25 metros quadrados, eu tenho uma varanda com 26 tudo passa a ser computável. Foi incluída a área técnica dentro desses 25 metros quadrados e continua a área de uso comum como no multifamiliar residencial. Como não computável, estacionamento e *hobby box.*, e o não residencial, é quando composto por mais de uma unidade, as áreas de uso comum tais como circulação, vestiários, instalações sanitárias, poço de elevador, caixa de escadas, são áreas não computáveis. Uma observação à escada, ela vai ser não computável se ela estiver na área de uso comum, se ela estiver dentro da área privativa, tanto do residencial, quanto do comercial, ele vai ser

computável. Se tiver um apartamento duplex, por exemplo, a escada de circulação, ela vai ser computável. E o uso misto continua da forma como já estava estabelecido no plano diretor. As áreas que não entram no cálculo de áreas construídas são os vazios, exceto os vazios de caixa de escada. Beiral até 1 metro, projeção de marquises, floreiras e similares, todas em balanço até 1 metro, exceto projeção de pavimentos e sacadas. E as áreas descobertas, vão ser revisadas o projeto por conta da Receita Federal. Existe algumas áreas que são descobertas, vão precisar constar no padrão de áreas, mas, o Código de Obras, estabelece que somente a área coberta seja área construída para a prefeitura, mas para a Receita Federal, piscina, quadra, entra também, mesmo sendo descoberto é uma área construída. Como precisam ser encaminhadas para a Receita Federal essas informações, é preciso adequar o modelo de projeto para constar essas áreas. Ana Cândida traz ilustrações das áreas computáveis e não computáveis. Com relação à fiscalização, está sendo atualizados alguns parâmetros, mas basicamente é o que já se aplica hoje. Com relação à planta popular basicamente se mantém o que já é hoje, a principal alteração é a redução da renda máxima de seis para três salários-mínimos. O alvará especial a princípio ele sairia do Código e iria para uma Lei específica, está sendo elaborados dois decretos que vão regulamentar o Código. Um que vai regulamentar a questão da Lei da Liberdade Econômica, definir as atividades de risco um, dois e três, e no licenciamento da atividade edilícia, o risco um seria aquelas atividades dispensadas de licenciamento, por exemplo, o fechamento de sacada, ela vai ser uma atividade, não precisa vir pedir a licença na prefeitura, porém tem que ter um responsável técnico. As atividades de risco dois são as atividades que serão de licenciamento automático e três as licenças convencionais, as normais, com análise e o Decreto vai estabelecer documentação que fica em Decreto também dos processos. O Decreto dois regulamenta as estratégias sustentáveis e o Novo Código, ele fala que toda edificação deve atingir uma pontuação mínima de itens de sustentabilidade. Edificações com até 1000 metros quadrados, elas têm que atingir 75 pontos e edificações com mais de 1000 metros 150 pontos, e quem for além dessa pontuação, edificação com 1000 metros que atingirem 250 pontos e edificações com mais de 1000 metros que atingirem 500 pontos, eles receberão um selo

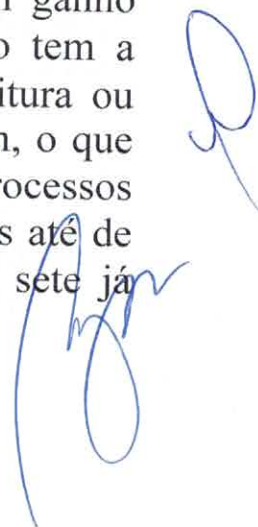


municipal de edificação sustentável e poderão, no caso do grande empreendimento, ter agilidade na análise passa a ser prioritário. A questão do selo (fast track) vai ter uma relação de itens de sustentabilidade. Ana Cândida finaliza com uma ilustração dos itens de sustentabilidade, materiais, a questão de orientação solar, vários itens como: brises, aquecimento solar, reuso de água, telhado verde, muro verde, jardim de chuva. Telles retoma a plenária agradecendo a apresentação de Ana Cândida do resumo do texto e a minuta dos dois decretos que foi encaminhado aos conselheiros. Com a palavra Maria Rita da Aconvap inicia parabenizando a prefeitura pela transparência da discussão e concorda que é inegável que o Código teve muitos avanços, que participou ativamente na câmara técnica, mas ainda tem algumas considerações. Informa que a discussão foi mais global e que algumas mudanças e alteração na lei não concordam. Pede mais uma reunião da câmara técnica porque têm artigos que não concorda e como exemplo, o artigo 195, ele cria diversas taxas, que existem problemas seríssimos e agora que está começando a economia andar, projetos sendo aprovados projetos que ainda não “paga” a outorga. Informa que está fazendo mais RIT hoje do que fazia antes. Começa a pagar no início do projeto em 18 vezes, momento mais difícil, como empreendedor ainda comprando o terreno, e só colocando dinheiro. E hoje, o empreendedor está fazendo o RIT porque além do custo estar muito alto, ele vai fazer a obra no final quando ele já vendeu o apartamento e quando ele já está podendo usar esse dinheiro. A partir do momento que todos esses projetos forem executados e todo mundo for obrigado a pagar outorga é que as pessoas vão entender. Não concordamos com nenhum aumento de taxas e se criou taxa de aprovação de Habite-se, taxa dependendo do número de vezes que o processo vem e muitas vezes isso independe do empreendedor e sim, do analista que está vendo. A questão de insolação e iluminação, a norma diz na realidade que se o município tiver um valor menor vale o do município, mas, além disso, quando vocês colocaram as contas de percentuais, São José ficou a mais alta. Foi feita relação ao Código de São Paulo, ao Código de Campinas, e comparado tudo, inclusive, ficou maior do que a norma, os percentuais de São José é o maior de todos. Quanto aos horários das concretagens, Maria Rita sugere rediscutir a questão, foi mexido nos horários, a questão de bandeja

que hoje já tem tecnologias que “permite” que não “use”, a partir do momento que tiver no Código, obrigatoriamente, vai ter que usar. Maria Rita finaliza informando que vários itens não concordam e querem rediscutir e mais uma vez colocando, que é um grande avanço e se a gente não tivesse toda essa liberdade de discussão a gente não estava pedindo para discutir alguns itens. Teles agradece Maria Rita e passa a palavra para Ângela, na sequência o Walter Brant. Ângela se apresenta e parabeniza o avanço dos trabalhos realizados, mas que alguns pontos que eles abordaram dentre um deles que a Maria Rita colocou é a sugestão que pudesse ter mais uma reunião da câmara técnica para pontuar aquilo que na câmara técnica não foi falado e depois foi desenvolvido durante a elaboração do Projeto de Lei. Com a palavra Walter Brant que cumprimenta a todos, parabeniza a equipe e como representante da Aconvap frisa um item importante para os profissionais que foi a questão da separação entre autor de projeto e responsável pela obra, que esse item não foi contemplado e a maioria dos profissionais teve até um abaixo-assinado sobre essa questão. E nessa reunião se houver que esse item seja novamente colocado em discussão porque, acredita que existe uma possibilidade de isso acontecer de uma maneira inteligente e eficiente para a prefeitura e satisfatória para os profissionais e para os munícipes. Se isso não for contemplado dessa maneira, que o texto também seja corrigido em todo o seu conteúdo, porque em diversos momentos ele fala de projeto aprovado, e se referindo ao alvará de construção, então, assim, esse termo existente na Lei, dessa maneira confunde as pessoas. E, como já falado, as pessoas querem o projeto aprovado, mas isso não existe, o que, existe é o alvará de construção, é a licença edilícia, então que esse item também seja discutido novamente. Rodolfo acha que é salutar e que já havia conversado com o secretário. Comenta que os três pontos que foram elencados pela Maria Rita, o que o Walter Brant citou também, poderá ser discutido numa próxima reunião. Será feita uma apresentação na semana que vem com o COMAM e a partir da apresentação será definida uma data, provavelmente na semana seguinte para uma reunião. De antemão Rodolfo antecipa a Maria Rita, a questão da tributação que ela citou do artigo, é, para aqueles que não chegaram nesse nível de detalhamento do texto, explica que foram incorporados projetos que chegam a ter sete, oito, já teve um

caso recente de 12 comunique-se em um único processo. Então enquanto um funcionário público, o analista que está analisando 12 vezes o mesmo projeto, 11 pessoas ficou de ter os seus novos projetos sendo analisados. Então o objetivo é criar um regramento para que as pessoas tenham um rigor, os profissionais, o escritório ter um pouco mais de rigor na hora de apresentação dos documentos e dos projetos para não apresentar, com muitas falhas que “resulte” num segundo, um terceiro, um quarto comunique-se. Explica novamente, que todos que aprovam projetos na prefeitura sabem que, quando se recebe o primeiro comunique-se, o próprio analista já elenca, faz as anotações todas no projeto que precisam ser corrigidas, mas invariavelmente acaba acontecendo do projeto voltar com aquilo que era sugestão para correção mantida. Então o objetivo não é a tributação de forma alguma, o objetivo é regradar, tanto que essa segunda taxa esse segundo valor a ser estipulado, só seria cobrado a partir de um quarto comunique-se. E, com relação ao Habite-se, para aqueles que não são familiarizados ao processo, ao fluxograma, ao andamento desse processo, o Habite-se é nada mais do que uma comprovação daquilo que o profissional e o construtor se comprometeu a fazer lá atrás quando ele aprovou o projeto. Aprovado 100 metros de uma casa, num pedido de Habite-se, o fiscal tem que chegar lá e encontrar 100 metros de uma casa e não 105, 98, comércio, abrigos a mais. Então se ocorrer modificações de um projeto, o empreendedor, o responsável técnico tem que modificar antes da solicitação do Habite-se. Só que invariavelmente vem acontecendo com muita frequência segunda, terceira, quarta vistoria do Habite-se, o que é um contrassenso. Quando um fiscal tem que ir uma segunda, uma terceira vez numa vistoria de um Habite-se de uma casa ou de um prédio, ele está deixando de fazer vistoria de outros. Todos sabem que são demandas, os pedidos todos de vistoria, e quando ocorrem têm um cronograma que as pessoas já vêm reclamando. Em torno de dez a quinze dias para vistoria porque não tem a possibilidade de ser efetuado com mais antecedência e muitas vezes isso acontece porque o fiscal está tendo que retornar uma segunda, uma terceira, uma quarta vez numa vistoria de Habite-se. Se essa vistoria tiver que ser repetida, o objetivo é regradar para que os escritórios que controlam os processos e as solicitações de Habite-se façam um filtro prévio para não demandar um retorno do

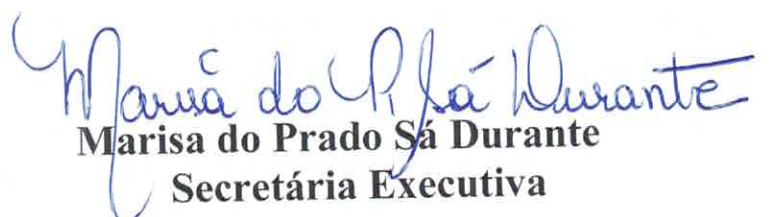
funcionário, seja um retorno do funcionário para análise do processo, ou seja, um retorno do funcionário para vistoria do Habite-se. Mas de qualquer forma, como eu já dito fica antecipada um agendamento para daqui a 15 dias, sentarmos e explicarmos de forma mais detalhada. Rodolfo lembra que não pode esquecer em relação à questão do tempo que é uma demanda muito grande também, e principalmente dos grandes empreendimentos. Há reclamações na demora em ser analisado, está na fila e o procedimento de automatização que está sendo implantando, que é o alvará automático hoje tem uma linha de corte. Ele hoje está com algo em torno de 63% dos processos elegíveis ao ARA, 63% estão sendo aprovados pelo ARA, e tem uma variável em torno de 37% que está entrando no modelo normal pelo Novo Código e passa a ser automatizado. Isso vai dar velocidade na aprovação e automaticamente desafoga a equipe de análise para ter uma atenção um pouco maior também para os grandes empreendimentos. Rodolfo responde em relação ao que o Walter falou e que houve uma série de discussões. O receio é se o cidadão na cidade com uma planta na mão com qualquer carimbo que seja qualquer nome que se dê que não seja a permissão para ele construir, aquilo que acaba de mencionar, faz se a vistoria de Habite-se duas, três, quatro vezes e a obra foi executada em desacordo. Então, tendo o controle que nós tentamos ter agora com o alvará de construção, sendo o próprio projeto aprovado com assinatura do autor e do responsável pela execução, existindo esse controle, existe uma frequência muito grande de retrabalho e novas vistorias nos processos de Habite-se, o temor nosso é se não for dessa forma, vamos ter uma enxurrada de obras sendo executadas na cidade, sem que as pessoas acompanhem. E tem um segundo dado também, todo mundo sabe que a prefeitura instituiu já há algum tempo a figura do Prefbook que é o processo que permite a abertura *online* que é um ganho. Tem as suas falhas muitas vezes de anexação de documentos, mas é um ganho inegável. Até mesmo em tempos de pandemia a gente não tem a necessidade de ter uma locomoção de pessoas para a prefeitura ou para as unidades regionais para protocolo do processo. Porém, o que tem se verificado no momento da aprovação do projeto, os processos protocolados *online* via Prefbook representam 65% com picos até de 70%. De cada 10 processos protocolados no departamento, sete já



estão sendo aberto online, o que é ótimo, tomara que cheguemos a atingir os 100%. Porém, no caso do processo do Habite-se só 40% está sendo aberto *online* o que demonstra num primeiro momento, numa leitura inicial, o momento da aprovação, os profissionais estão acompanhando, mas na hora do Habite-se, ele não está presente, e o morador que muitas vezes não domina a técnica, não domina protocolos, não domina formulários para abertura de processo ele está vindo pessoalmente. Se 7 em cada 10 “protocola” *online*, a aprovação do projeto, 7 em cada 10 deveria protocolar o Habite-se, quando não está acontecendo. Estamos tendo só 4 em cada 10, o que para nós sinaliza que é o munícipe não acompanhado do seu responsável técnico vindo protocolar o Habite-se, mesmo existindo um formulário a ser anexado ao processo, que esse formulário permanece na nova regra, e que temos que colher a assinatura, é colhida a assinatura tanto do proprietário que tá solicitando o Habite-se, quanto do responsável técnico. Rodolfo informa que deixará pré-agendado para daqui a 15 dias para maiores esclarecimentos com os representantes. De antemão já fica definido os mesmos que participaram da câmara técnica Maria Rita, Ângela e Walter. Na próxima semana os representantes do COMAM definem se os mesmos que participaram anteriormente se dispõem a comparecer. Rodolfo agradece novamente a participação e define que o Código de Obras é da cidade para todos e quanto mais refinado, mais assertivo, melhor para todos os joseenses. O Código de Obras, ele tem que trazer para o seu interior, definições do plano diretor, definições da Lei de Zoneamento, regras da Receita Federal como a Ana já apontou, regras relativas à Comaer, CETESB, DAE, enfim, Condephaat, enfim, tudo aquilo que envolve a aprovação de um projeto. Agradeço a todos pela participação, aos que estão remotamente, dedicando parte do seu tempo para nossa reunião aqui e aqueles que estão presentes também. Passa para Teles a palavra que agradece a todos e não tendo nada mais a tratar encerra a reunião e eu Marisa do Prado Sá Durante lavrei a presente ata.



Marcelo Pereira Manara
Presidente



Marisa do Prado Sá Durante
Secretária Executiva