

AUDIÊNCIA PÚBLICA – INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Data: 16 de dezembro de 2019 – Horário: 18h45min

Local: UNIVAP

1 **Abertura** – Rodolfo Venâncio: Dando prosseguimento aos textos de legislação, do
2 Plano Diretor e da Lei de Zoneamento, nós vamos realizar hoje a audiência para tratar
3 de correções de erros materiais que foram identificados na nossa Lei de Zoneamento,
4 atual Lei Complementar meia dois três barra dezenove e apresentar também os
5 projetos de lei de PGT e EIV, Polo Gerador de Tráfego e de Estudo de Impacto de
6 Vizinhança. Meu nome é Rodolfo, sou engenheiro civil da Seurbs, estou
7 representando aqui o secretário Marcelo Manara e farei a abertura aqui dos trabalhos.
8 Na sequência passo a palavra ao arquiteto Gabriel para fazer a apresentação dos
9 textos de lei. A nossa audiência de hoje vem complementar aí um conjunto de
10 audiências iniciadas na semana passada. Teremos hoje audiência aqui na Univap,
11 amanhã na Casa do Idoso Norte e na quarta-feira, a última encerrando o ciclo de sete
12 audiências, a última audiência, na Casa do Idoso Centro, na quarta-feira. O horário
13 nosso previsto para as audiências programado às dezoito e quarenta e cinco, mas
14 nós temos esticado aí um pouco até as dezenove horas para dar tempo pras pessoas
15 chegarem. Então o procedimento da nossa audiência foi estabelecido por meio do
16 decreto dezoito mil trezentos e cinquenta e cinco de vinte e seis de novembro de dois
17 mil e dezenove. Vou fazer aqui a leitura do decreto que é de praxe a, a, abertura do
18 nosso procedimento aqui da audiência. Então no decreto nós temos aqui:
19 "regulamenta a realização das audiências públicas de discussão dos projetos de lei
20 que dispõem respectivamente da alteração da lei de parcelamento, uso e ocupação
21 do solo do município de São José dos Campos, das normas relativas ao
22 licenciamento, aprovação e instalação dos empreendimentos classificados ou não
23 como Polo Gerador de Tráfego e da exigência do Estudo de Impacto de Vizinhança
24 conforme previsto no edital de convocação". Lembrando que a partir desse momento
25 a gente tem aí sessenta minutos para as pessoas que quiserem se inscrever e fazer
26 uso da palavra, podem fazê-lo a partir de agora. "O prefeito de São José dos Campos,
27 no uso das atribuições legais que lhe são conferidas no inciso nono do artigo noventa
28 e três da Lei Orgânica do município de cinco de abril de mil novecentos e noventa,
29 considerando o disposto no inciso cinco do artigo dezesseis da Lei Orgânica do
30 município que estabelece a obrigatoriedade de realização de audiência pública no



31 caso de elaboração ou alteração de legislação reguladora do uso e ocupação do solo,
32 considerando que consta no processo administrativo cento e quarenta e três, sete
33 meia quatro de dois mil e dezenove, decreta: artigo primeiro - fica regulamentada a
34 realização das audiências públicas de discussão dos projetos de lei que dispõem,
35 respectivamente, da alteração da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo do
36 município de São José dos Campos, das normas relativas ao licenciamento,
37 aprovação e instalação de empreendimentos classificados ou não como Polo Gerador
38 de Tráfego, PGT, e das exigências do Estudo de Impacto de Vizinhança, EIV,
39 conforme previsto no edital de convocação; artigo segundo - é considerada audiência
40 pública a reunião agendada pela prefeitura cuja realização permita a participação de
41 qualquer cidadão tendo como objetivos apresentar à sociedade as propostas dos
42 projetos de lei que dispõem, respectivamente, da alteração da lei de parcelamento,
43 uso e ocupação do solo do município de São José dos Campos, das normas relativas
44 ao licenciamento, aprovação e instalação de empreendimentos classificados ou não
45 como Polo Gerador de Tráfego e da exigência do Estudo de Impacto de Vizinhança,
46 conforme previsto no edital de convocação, propiciando a participação popular com a
47 obtenção de subsídios e contribuições atinentes ao tema; artigo terceiro - a
48 convocação e divulgação da data, horário e locais das audiências públicas serão
49 feitas com no mínimo quinze dias de antecedência em pelo menos dois órgãos da
50 imprensa local e por meio do site oficial da prefeitura, qual seja, www.sjc.sp.gov.br.
51 Parágrafo único: as audiências públicas serão realizadas em locais adequados que
52 disponham de infraestrutura, facilidade de acesso e segurança. Artigo quarto - a
53 audiência pública será dividida e realizada em cinco etapas descritas a seguir. Então
54 na primeira etapa: abertura e realização pelo secretário de Urbanismo e
55 Sustentabilidade ou seu representante, com duração máxima de dez minutos;
56 segunda etapa: apresentação das propostas que tratam, respectivamente, da
57 alteração da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo do município de São José
58 dos Campos, das normas relativas ao licenciamento, aprovação e instalação de
59 empreendimentos classificados ou não como Polo Gerador de Tráfego e da exigência
60 do Estudo de Impacto de Vizinhança conforme previsto no edital de convocação,
61 considerando previsto no edital de convocação pelo secretário de Urbanismo ou
62 Sustentabilidade ou seu representante, conforme disposto no artigo segundo deste
63 decreto, com duração máxima de quarenta minutos; a terceira etapa: manifestação da
64 população presente com duração máxima de três minutos para cada cidadão que



65 solicite fazer o uso da palavra. O conjunto total de todas as manifestações não poderá
66 exceder a cento e vinte minutos; quarta etapa: comentários por parte dos técnicos do
67 município com duração máxima de vinte minutos; e quinta e última etapa: comentários
68 e encerramentos, e encerramento, pelo secretário de Urbanismo e Sustentabilidade
69 ou seu representante, com duração máxima de cinco minutos. Parágrafo primeiro: os
70 cidadãos que quiserem se manifestar de acordo com o disposto no inciso terceiro
71 deste artigo deverão se inscrever durante os primeiros sessenta minutos a contar do
72 início da audiência. Parágrafo segundo: para manifestação dos cidadãos será
73 obedecida a ordem de inscrição, sendo que cada um terá direito a apenas uma única
74 manifestação. Parágrafo terceiro: fica proibido o uso de apitos ou, ou, outros
75 instrumentos acústicos e quaisquer manifestações verbais que conturbem as
76 discussões da audiência pública. Parágrafo quarto: fica proibida a fixação de cartazes,
77 faixas e similares na parede do palco frontal, assim como nos equipamentos de apoio
78 do evento. Artigo quinto - todas as falas e manifestações ocorridas na audiência
79 pública serão registradas por escrito e gravadas para futuro acesso, divulgação e
80 controle público. Artigo sexto - os participantes das audiências públicas devem
81 registrar sua presença em lista. São José dos Campos, vinte e seis de novembro de
82 dois mil e dezenove. Prefeito Felício Ramuth, Secretário de Urbanismo e
83 Sustentabilidade Marcelo Pereira Manara, Secretário de Apoio Jurídico em exercício
84 Venâncio Silva Gomes. Registrado no Departamento de Apoio Legislativo da
85 Secretaria de Apoio Jurídico aos vinte e seis dias do mês de novembro do ano de dois
86 mil e dezenove. Departamento de Apoio Legislativo Everton Almeida Figueira". Então
87 dando continuidade, passo agora a palavra ao... ah, sim... Antes de passar a palavra
88 para o arquiteto Gabriel, só enfatizando aqui o calendário de audiências. Iniciamos no
89 dia nove de dezembro na Casa do Idoso Sul, no dia dez na Casa do Idoso Leste, na
90 Vista Verde, no dia onze em São Francisco Xavier, no dia doze no Jardim Santa Fé,
91 hoje dia dezesseis aqui na Univap, amanhã na Casa do Idoso Norte, dia dezessete, e
92 por último encerrando no dia dezoito de dezembro na Casa do Idoso Centro. Então
93 passo agora a palavra ao arquiteto Gabriel que fará a apresentação dos textos legais.

94 Gabriel Ivo: Boa noite a todos. Então vou apresentar os três tópicos da nossa, da...
95 da audiência. E o primeiro deles é sobre os ajustes técnicos e materiais da lei meia
96 dois três de dois mil e dezenove, posteriormente a proposta de lei do... do Polo
97 Gerador de Tráfego e, por último, da... do Estudo de Impacto de... de Vizinhança. São



98 seis, ãhn, seis ajustes que a gente vai estar tratando nessa lei agora. Uma da... a
99 primeira delas diz respeito da centralidade Vila Adyana com o Jardim Apolo; o
100 segundo ponto, PGTs em novos loteamentos em zona mista cinco; o terceiro, é
101 redação do artigo cento e quarenta e três de glebas e lotes não oriundos de
102 loteamento; o quarto, de culto religioso em lotes de cento e setenta e cinco metros; o
103 quinto, de conjuntos industriais na centralidade metropolitana eixo Dutra, Zuds UP um
104 e Zup dois e a tabela do anexo sexto sobre o zoneamento Zup um e Zup dois e as
105 categorias de uso admitidas nos artigos da lei. Então, o primeiro ponto, houve um erro
106 de pintura da... do mapa da centralidade da Vila Adyana que acabou entrando pra
107 cima do... do Residencial Jardim Apolo. Então pegando a quadra ali da Rua
108 Taquaritinga. Por ser no zoneamento, residencial, um conjunto residencial fechado,
109 seria impossível, qualquer empreendimento de caráter comercial ou multifamiliar
110 nessa quadra. Então está sendo feita a correção da cor do mapa apenas. O segundo
111 ponto são dos Polos Geradores da... da zona mista cinco. A zona mista ela pode ser
112 feita de duas formas: ou a partir de... de loteamento ou a partir de núcleos urbanos
113 regularizados. Quando, ãhn, quando o núcleo é regularizado as vias já vêm prontas,
114 então muit... muitas dessas não têm capacidade pra... pra receber um Polo Gerador
115 de Tráfego. Então há vedação da... do empreendimento Polo Gerador de Tráfego
116 dentro dessas vias, sendo permitido apenas pr... praqueles imóveis com frente pras
117 vias marginais da Rodovia Presidente Dutra e para as estradas municipais. E para os
118 loteamentos que vem desde o começo com estudo, essas ruas já vêm preparadas
119 então mantém-se a... a possibilidade. Terceiro ponto é apenas uma questão de
120 concordância. Onde estava escrito "em lotes ou glebas não oriundos de loteamento"
121 inverte-se os termos lotes e glebas, pois os lotes podem ser ou não oriundos de
122 loteamento. Então apenas essa troca dos termos. O quarto ponto, a possibilidade dos
123 templos e locais de culto em lotes com área mínima de cento e setenta e cinco metros
124 e a testada mínima de sete metros. O quinto ponto é só um acerto entre o texto e a...
125 e o anexo sexto. Que o anexo prevê a possibilidade de conjuntos industriais na
126 centr... Na centralidade metropolitana eixo Dutra, Zuds UP um e Zup dois e a tabela
127 do anexo sexto sobre o zoneamento Zup um e Zup dois. Porém o texto do artigo
128 cento e setenta e nove não fazia essa previsão na Centralidade Metropolitana Eixo
129 Dutra, em sua vi... via marginal. Então tá sendo feita essa compatibilização entre o
130 texto e o anexo. O último ponto é justamente o contrário. Os artigos um meia quatro e
131 um sete quatro da lei previam o conjunto e o condomínio industrial .Porém a... o



132 anexo sexto, na sua tabela, não fazia essa previsão. Então da mesma forma é... é
133 apenas uma compatibilização entre texto e anexo. O próximo ponto então é a
134 proposta de lei do Polo Gerador de Tráfego, tá, que tem sua base local na lei meia
135 dois três, ãhn, a lei de uso e ocupação do solo, que diz... que deverão ser
136 disciplinados por legislação específica os polos; o Código de Trânsito Brasileiro, que
137 fala que nenhum projeto poderá ser aprovado sem prévia anuência do órgão ou
138 entidade; e o estatuto da cidade, que fala que a política urbana deve evitar a
139 instalação de empreendimentos ou atividades sem a previsão da infraestrutura
140 correspondente. Hoje é... o Polo Gerador de Tráfego é trabalhado na quatro dois.... na
141 antiga quatro dois oito, na antiga lei de uso e ocupação do solo, juntamente com o
142 decreto quatorze mil oitocentos e quarenta e cinco de dois mil e onze, onde fazia essa
143 distinção das categorias de polo, havendo nã... o Polo não Gerador de Tráfego, o P
144 zero, que é aquele polo de baixo impacto, o P um, o de médio impacto e o P dois, o
145 de grande impacto. A análise viária ocorria para os três, para as três categorias de
146 polo, sendo exigido o RIT, o Relatório de Impacto de Tráfego, somente para o P dois.
147 Hoje está sendo feito uma... uma melhor avaliação das... das categorias, mantendo-
148 se o não... o Polo não Gerador de Tráfego e dividindo as demais em polo de médio
149 impacto e de grande impacto. A análise viária vai ser feita pra todos eles, sendo
150 exigido também, é pra todos eles também o RIT, diferentemente do... da lei anterior,
151 onde apenas para o P dois. Agora propõe-se que todos eles, tanto o médio quanto o
152 grande, sejam exigidos o relatório. A partir do relatório serão emitidas as diretrizes
153 viárias onde serão dispostas as medidas mitigadoras e compensatórias para cada
154 empreendimento. Há previsão de uma opção de análise por meio... por parte do... do
155 requerente onde se, caso ele desejar não apresentar o RIT, ele deverá pagar uma...
156 uma porcentagem fixa sobre o seu empreendimento, sobre o valor do seu
157 empreendimento. Essas parcelas serão recolh... esse valor será recolhido para o
158 Fundo Municipal de Transportes, que já é regido por uma legislação específica, que...
159 que vou apresentar no próximo slide, e as porcentagens são de um vírgula cinco por
160 cento para os residenciais multifamiliares; dois vírgula cinco por cento para os
161 verticais e salas comerciais e outros serviços com mais de três pavimentos; dois
162 vírgula cinco por cento para todos os outros polos de médio impacto; três e meio para
163 os polos de grande impacto. E caso haja um uso misto, a porcentagem será
164 proporcional a cada a... atividade instalada. Então, caso opte pela apresentação do
165 RIT, do relatório, o requerente deverá executar todas as medidas mitigadoras e



166 compensatórias estabelecidas. ãhn, e aqueles empreendimentos sujeitos a EIV,
167 nossa próxima parte da... da apresentação, eles não poderão optar pelo pagamento
168 da... da contrapartida. Também deverão apresentar o RIT e executar as medidas
169 dispostas. Essas medidas, independente se elas ãhn, vão se, ãhn, se haverá ou não
170 o pagamento ãhn pelas porcentagens ou se será pelo RIT, não isenta o requerente de
171 fazer tudo aquilo ãhn relacionado ao interior do seu empreendimento, ou seja, da... do
172 seu alinhamento, da sua testada, pra... dentro. E como eu disse os valores serão
173 recolhidos ao Fundo Municipal de Transporte e serão investidos em melhorias viárias
174 nas áreas impactadas pelo polo. Então, esse fundo foi criado pela lei cinco mil cento e
175 oitenta e cinco de mil novecentos e noventa e oito para o desenvolvimento, a
176 implantação, o incentivo, o investimento e custeio dos projetos. Todo valor recolhido
177 pelos Polos Geradores de Tráfego serão aplicados no artigo dois em seus... ãhn, em
178 quatro dos seus incisos, que são a infraestrutura dos transportes coletivos e seletivo
179 urbano, o sistema de equipamentos e dispositivos relativos à sinalização viária, a
180 expansão do sistema viário, a pavimentação e manutenção do pavimento das vias
181 públicas. E por fim então a proposta do Estudo de Impacto de Vizinhança. Ele é
182 aquele conjunto de estudos pra identificação, avaliação, prevenção, mitigação,
183 compensação e potencialização dos impactos da vizinhança de um empreendimento
184 ou atividade, lembrando que potencialização porque também os impactos positivos
185 serão analisados. E caso verifique-se que, ãhn, é possível que aquele impacto seja,
186 ãhn, possa ser potencializado, medidas poderão ser previstas e determinadas para...
187 para isso. O objetivo é garantir a qualidade de vida da população residente na área e
188 em suas proximidades, né? E na... na proposta estão sendo, ãhn, está sendo criado,
189 estão sendo criados dois grupos. O primeiro grupo de análise de impacto de
190 vizinhança, que é uma equipe formada por técnicos que fará a análise do... do estudo
191 e proporá as medidas. O segundo é o comitê de análise de impacto de vizinhança,
192 que será composto por uma equipe multi... multidisciplinar que fará a análise,
193 inclusão, retirada ou alterações das propostas feitas pelo grupo, tá? Na lei também
194 estão sendo propostas as infrações possíveis ãhn de fiscalização, que é o exercício
195 da atividade sujeito a EIV sem o devido licenciamento, o não cumprimento ou
196 cumprimento em desacordo das medidas da diretriz, a não reparação de danos
197 causados, causar impacto superior ao relatado no estudo ou omitir ou apresentar
198 dados inverídicos ou inconsistentes no estudo. A base legal se dá pelo estatuto da
199 cidade onde diz que no mínimo as seguintes questões devem ser tratadas: o



200 adensamento populacional, os equipamentos urbanos e comunitários, o uso e
201 ocupação do solo, a valorização imobiliária, a geração de tráfego e demanda por
202 transporte público, a ventilação e iluminação e a paisagem urbana e patrimônio
203 natural e cultural. Aqui tem um... um fluxograma simplificado de como se dará a... o
204 processo de EIV. Então o requerente fará a abertura do processo, após isso fará a
205 elaboração e o grupo fará a análise do EIV com a emissão das diretrizes de
206 implantação. O estudo e as diretrizes serão disponibilizados no site da prefeitura,
207 onde serão feitas as consultas à população. Então a partir do momento que o
208 requerente fizer a... a comunicação por meio de dois, ãhn, de dois canais, sendo um
209 deles obrigatoriamente voltado especificamente para a população afetada pelo... pelo
210 empreendimento, conta-se quinze dias para o início da... das sugestões da... por
211 parte da comunidade. E ela terá mais quinze dias para conclusão dessas sugestões.
212 Essas sugestões vão ser ãhn estudadas pelos... pelo grupo e pelo comitê, que poderá
213 fazer a alteração, ãhn, a inclusão até a retirada de... de medidas com base nessas
214 sugestões. Com base nisso, ãhn, será feita a reunião com o Conselho Municipal de
215 Desenvolvimento Urbano, onde também será feita a apresentação do EIV juntamente
216 com as diretrizes e aquelas sugestões da comunidade e feito todo essa... esse
217 processo, pega-se o EIV, a hora que estiver tudo... tudo ok, pega-se esse material,
218 anexa ao alvará de construção pra que seja liberada a sua execução. Antes do... do
219 habite-se será feita uma vistoria e, com essa vistoria tanto das medidas e
220 posteriormente a do próprio habite-se, será fornecida a própria carta de... de habite-se
221 e posterior liberação da atividade por meio da licença de funcionamento. As medidas
222 que podem ser determinadas são... podem ser de doação de terreno ou imóvel com
223 área edificada para instalação de equipamentos urbanos ou comunitários, a
224 implantação em área pública de equipamentos urbanos ou comunitários, a ampliação
225 e adequação da... da estrutura viária, a recuperação e a compensação ambiental, a
226 execução de melhorias e ampliação dos serviços de... de rede... da rede de
227 iluminação pública, a adoção de áreas permeáveis acima do mínimo exigido pela
228 legislação e a adoção de revestimentos e técnicas construtivas mais adequadas ao
229 conforto ambiental urbano. Hoje, da lei quatro dois oito, temos uma listagem de
230 aproximadamente dez atividades. A proposta, são esses dois slides, contempla
231 aproximadamente trinta... trinta atividades, em torno de vinte e seis, vinte e sete a...
232 atividades. Sendo feito uma... um retrabalho nas medidas, em relação às anteriores, e
233 ãhn essa inclusão de quase o dobro de... de atividades, quase duas vezes a mais



234 de... de atividades, tá? É isso. Muito obrigado. E eu devolvo a palavra pro diretor
235 Rodolfo.

236 Rodolfo Venâncio: Então aqui seguindo o rito preconizado no decreto, a gente entra
237 na terceira etapa que seria referente à manifestação da população. Não tivemos acho
238 que nenhum inscrito, mas legalmente a gente tem o prazo aí de sessenta minutos.
239 Fala no microfone, por favor, Gian, pra ficar registrado.

240 Gabriel Ivo: O que o senhor quiser falar. O que o senhor quiser falar pode falar.

241 Rodolfo Venâncio: Só registrar na lista de manifestantes. Seu Gianfranco, vai fazer
242 uso da palavra.

243 Gianfranco Asdente: Que bom. Era o que a gente imaginava. Eu... eu tô aqui sempre
244 representando o sindicato, né? E o que eu posso dizer e digo assim com bastante
245 satisfação é que era uma medida almejada por todos nós. Era uma... há muito tempo
246 que, ãhn, o sindicato sempre colocava da maneira pouco assim, às vezes muito
247 pouco clara, às vezes muito po... mais pessoal, às vezes era mais localizada, e hoje a
248 gente percebe que com essa nova norma que vocês aprovar, essa nova legislação
249 sobre o PGT se vê que é uma coisa mais detalhada, com mais índices, com mais
250 porcentagens. E opcional, né? Eu vejo que há opção, né, na... naquilo que foi
251 proposto. Há opções para o empresário. ãhn, então a gente não pode deixar de
252 parabenizar a prefeitura, os técnicos que ... que estão trazendo pr... pro município
253 essa inovação, essa novidade, essa... essa... essa melhoria na nossa legislação de...
254 de construção na cidade. Parabéns. Uma gos... uma que... gostaria de fazer uma
255 colocação. ãhn, como ficam esses projetos que foram agora já aprovados após a
256 nova Lei de Zoneamento que acredito eu que não estão passando por esse crivo.
257 Quer dizer, eles vão ser passíveis de serem enquadrados posteriormente ou
258 simplesmente vão usar do direto que foram executados e deram entrada antes dessa
259 normalização do PGT via legal, né? Via uma nova lei. Só isso.

260 Rodolfo Venâncio: Muito obrigado, Gianfranco. Mais alguém vai querer fazer uso da
261 palavra? Bom, nós temos aí na verdade por força regimental conforme previsto no
262 decreto um período de sessenta minutos pra inscrição. Nós abrimos a audiência as
263 dezenove, temos aí até às vinte horas para manifestação da população. Vamos



264 aguardar alguns instantes e já retomo a próxima etapa, João, e damos
265 esclarecimentos pro questionamento que foi feito.

266 Gabriel Ivo: Seu Gianfranco, primeiro agradecer aos elogios. Tenha certeza realmente
267 que foi um trabalho de... de toda a secretaria pra... pra deixar as duas legislações
268 mais detalhadas e mais bem compreensíveis e... e trabalháveis por... por todos aí.
269 Então agradeço o elogio. Respondendo à pergunta sobre aqueles projetos que já
270 entraram, já estão em andamento, e aqueles que já foram aprovados, eles seguem a
271 legislação atual, a quatro dois oito, e o decreto, tanto pro PGT quanto pro... pro EIV. E
272 aquelas que... e sendo aprovadas então, aplica-se a lei que... que está em vigor. A
273 partir do momento que a gente aprovar essa... essas novas legislações aí os novos
274 empreendimentos seguirão a... o que está sendo proposto.

275 Rodolfo Venâncio: Só... só complementando a informação. É uma alegria pra... pra
276 nós técnicos perceber que a sociedade reconhece o esforço na elaboração do texto
277 mais claro. Era uma demanda da sociedade que tivéssemos critérios mais, ãhn, bem
278 definidos para as exigências tanto do PGT quanto do EIV e o esforço da secretaria,
279 dos técnicos da secretaria, foi exatamente construir um texto de lei, no caso aí dois
280 textos de lei, tanto pro PGT quanto pro EIV, que fosse de encontro a esse anseio da
281 sociedade, né? Tornando as regras mais claras e criando a opcionalidade de, no caso
282 do empreendimento Polo Gerador de Tráfego ou o empreendedor desejar apresentar
283 o RIT, ele vai, apresenta o RIT e faz os questionamentos, as... as argumentações e
284 contra argumentações em relação à análise técnica efetuada pelos técnicos da
285 prefeitura. Caso opte pela via mais rápida, o pagamento daqueles percentuais, ele
286 fica já com o processo dele adiantado. Lembrando que isso não exige a não
287 apresentação do RIT, não exige a análise viária que será efetuada pelos técnicos da
288 prefeitura. Todo empreendimento ele tem que ter a análise interna da prefeitura.
289 Aquela proposta dos percentuais ãhn em função de uma eventual desobrigação ao
290 empreendedor de contratar o RIT apresentado para análise da prefeitura. Mas de
291 forma alguma afasta a análise técnica que será normalmente, regularmente, efetuada
292 pelos técnicos. Como não temos mais nenhum inscrito, acho que dá o avanço aí pra
293 próxima etapa. Já foram feitos os comentários em relação à... à manifestação do Seu
294 João Franco. Então agora na... na quinta etapa vamos fazer os... os comentários de
295 encerramento. Como eu tava falando, ãhn, o objetivo é tornar o texto de lei realmente



296 de uma aplicação mais simplificada, né? ãhn, o que a gente tem em relação aos
297 percentuais. Já foi questionado algumas vezes "ah, de onde saem esses
298 percentuais?". Na verdade, eles guardam um critério de proporcionalidade daquilo
299 que a gente já vem cobrando como medida mitigadora. ãhn, houve uma manifestação
300 numa das audiências a... "pro empreendedor vai pagar e a prefeitura não vai analisar
301 o empreendimento". O que não é verdade, como acabei de explicar. A prefeitura
302 continua fazendo a análise e aqueles percentuais na verdade são uma tradução do
303 que vem sendo aplicado como medidas mitigadoras ao longo dos últimos anos. Então
304 aqueles percentuais não foram números retirados do nada, ao acaso. Eles guardam
305 uma relação muito próxima de proporcionalidade tanto no residencial quanto no
306 comercial em relação aquilo que já vem sendo cobrado como medida mitigadora dos
307 empreendedores. Então se a gen... fazendo essa... essa verificação, fazendo uma
308 análise re... retroativa dos... dos empreendimentos que nós tivemos a apresentação
309 do RIT, aqueles percentuais foram muito próximos da... daquilo que vem ãhn de praxe
310 sendo cobrado pela municipalidade. Então quero agradecer a presença de todos aqui.
311 ãhn, mais uma vez com... com a contribuição e participação popular no processo de...
312 de audiência, de construção do texto de legislação, que vem a tornar aí o
313 funcionamento da nossa cidade, a aprovação de empreendimentos na nossa cidade
314 de forma mais prática, mais precisa, mais... por que não dizer até mais correta. ãhn,
315 quero agradecer a presença de todos, do Gabriel pela apresentação, dos técnicos da
316 Seurbs que vieram auxiliar aqui no nosso processo de audiência. Desejar a todos
317 um... uma boa noite. E não encerramos o procedimento de contribuições na última
318 audiência de quarta-feira, ressaltando que após quarta-feira, durante cinco dias ainda
319 recepcionaremos contribuições lá na secretaria ou por meio do site da prefeitura.
320 Quem tiver interesse em fazer a contribuição pode ou por... por meio da audiência, ou
321 presencialmente lá na secretaria ou mesmo por meio do site. Então agradeço a todos.
322 Uma boa noite e um bom retorno aos seus lares.

323 Gabriel Ivo: Os porcentuais, na verdade, nós fizemos uma verificação. A gente tem a
324 cobrança do RIT desde dois mil e onze/dois mil e doze. Então a gente tem sete, oito
325 anos de experiência em cobrança de relatórios de impacto. E qual o problema maior?
326 Faltam técnicos qualificados no mercado, não é novidade pra ninguém aqui, pra
327 elaboração dos RITs. Um número muito reduzido de profissionais com gabarito, com
328 expertise pra fazer o RIT. A gente conta nos dedos os profissionais que têm essa



329 capacidade. E mesmo assim a gente costuma receber um material que demanda
330 muitas correções, um número exagerado até de correções. Qual que é a ideia? Nós...
331 você vai fazer lá um prédio multifamiliar, um supermercado, um centro de logística,
332 um prédio de uso misto, um centro de conjunto de lojas, nós já temos a experiência
333 ao longo desses anos do que foram esses empreendimentos, do que foi cobrado de
334 medida mitigadora, de intervenções. Qual impacto que ele causa e o tipo de
335 intervenção que é necessária. Então aqueles percentuais vêm de encontro a esse dia
336 a dia já ao longo dos últimos anos. E, como você bem colocou, se porventura,
337 optando por pagar, eu fiz uma análise e o município identificar "eu vou precisar de
338 uma intervenção mais pesada viária ali por conta de um projeto novo que surgiu,
339 alguma coisa", o município "ah, então com essa diferença". Os valores serão
340 depositados no fundo. O fundo na verdade ele tem uma distribuição de valores um
341 pouco mais ampla, mas com essa proposta de lei, nós estamos restringindo para
342 aqueles quatro itens. Se a gente pegar o texto da lei do fundo, ele tem aplicação em
343 outras áreas que não exatamente essa que é o foco nosso, empreendimento das
344 medidas de impacto daquele empreendimento. Mas a gente tá implementando
345 mostrou ali no artigo segundo, basicamente quatro itens que são os que realmente
346 vão gerar aí uma medida mitigadora, uma obra que vai minimizar, mitigar o impacto.

347 Não identificado: Esse cálculo você tá usando a área total de construção?

348 Gabriel Ivo: Isso, com os fatores de ponderação. Não, ele entra ponderado.

349 Não identificado: Como é que chama? Área total é relativa, mas tem um nome, o
350 cartório usa, tem outro termo. Área ponderada. Isso. A ideia nossa é a mesma
351 utilização. O que a gente tem, foi objeto já de alguns questionamentos...

352 Gabriel Ivo: Na verdade é um decreto, a gente vai publicar logo em sequência. Após a
353 votação da lei a gente publica o decreto com a regulamentação. E a ideia do decreto
354 é fazer o detalhamento e a gente tá trabalhando com a proposta de parcelamento
355 desse valor. Como a gente tem no caso da outorga o parcelamento de até dezoito, o
356 parcelamento é dezoito, a ideia é ter o parcelamento também no pagamento do...
357 Houve alguns comentários em relação à inclusão no caso do EIV do multifamiliar, que
358 hoje, na legislação atual, não está englobando o multifamiliar. Hoje não engloba, na
359 proposta vamos englobar. Mas qual é a razão de ser, de inserirmos o multifamiliar? A



360 gente pega as faixas dois. O morador de faixa dois, o Minha Casa Minha Vida faixa
361 dois, ele é o mesmo consumidor do serviço público que o faixa um, um e meio. Ele
362 usa escola pública, ele usa UBS, ele usa o centro comunitário. Ao longo dos anos aí
363 nós criamos uma deficiência que alguns empreendimentos faixa dois entraram em
364 determinados bairros que havia uma insuficiência de prestação de serviços públicos.
365 Só que as pessoas foram lá pra morar. A educação, por exemplo, parte do seguinte
366 princípio: em que pese que a taxa de natalidade de São José vem caindo ao longo
367 dos últimos tempos, ainda se tem um ponto qualquer coisa filhos por família. Então se
368 eu tenho um apartamento, a Secretaria de Educação identifica; cem apartamentos, a
369 demanda é de duzentas crianças. Então se eu faço lá trezentas unidades, uma
370 demanda de seiscentas crianças, demandando escola pública. E essas famílias
371 demandando UBS, parques, centros comunitários. Então assim, era... na verdade foi
372 um equívoco a gente não ter inserido lá atrás. A gente tá corrigindo isso agora porque
373 a partir de duzentas unidades, então a gente tá falando de quatrocentas crianças
374 eventualmente, dependendo do tipo de empreendimento óbvio que no Minha Casa
375 Minha Vida faixa dois o tempo de ocupação é um pouco diferente do faixa um. Faixa
376 um já tá todo mundo na lista lá da prefeitura, o cara que é contemplado, entrega o
377 empreendimento e na semana seguinte tá todo mundo morando lá já. O faixa dois
378 não.