
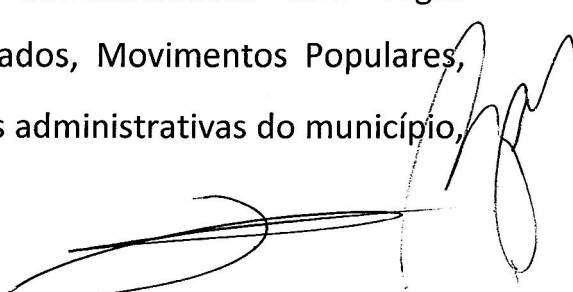


**ATA DA REUNIÃO-CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
URBANO-CMDU**

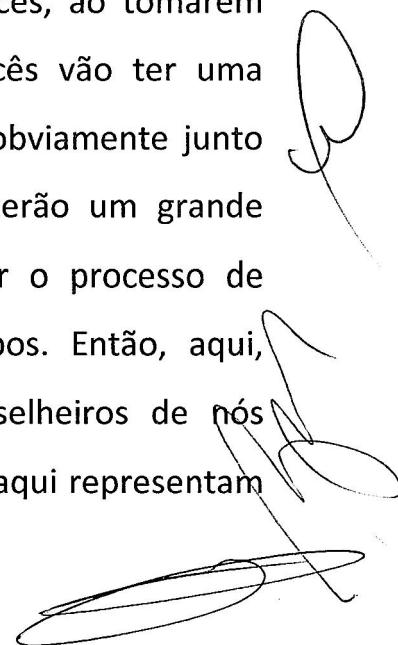
Data: 21 de Outubro de 2025-Horário: 09:30hs

Local: Auditório do 7º andar do Paço Municipal

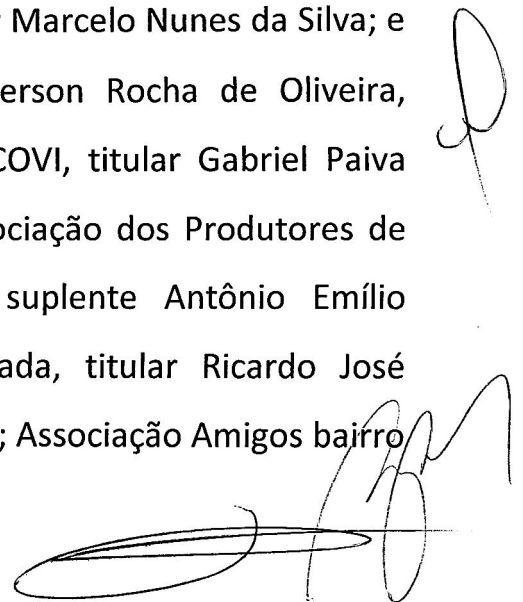
Aos vinte e um dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e cinco, o secretário e Presidente do CMDU Marcelo Manara abriu a sessão, constatando o quórum necessário para a realização dos trabalhos. Solicitou que todos se acomodassem e ressaltou a relevância da pauta do dia. Foi informado pela secretária executiva Marisa que a ata da reunião anterior já havia sido aprovada, não havendo pendências para deliberação. Esclareceu que não abriu participação híbrida, excepcionalmente, em razão da posse. Passa a palavra para Doutor Teles, representante da SEURBS, que apresentou o resultado do chamamento público para 18 vagas destinadas à sociedade civil, detalhando os inscritos por segmento: entidades de classe, institutos de pesquisa, entidades ambientalistas, associações de bairros e movimentos populares. Houve reconhecimento da dificuldade na representação formal de movimentos populares, resultando na ausência de inscritos para algumas vagas. Foram apresentados inscritos e habilitados de vários segmentos, como AEA, OAB, INPE, AELO, ACONVAP, AMESATÉLITE, IEPA, ASSECRE, CEMADEN, ASSOCIAÇÃO PARQUE TECNOLÓGICO, SAVIVER, SECOVI, ASSOCIAÇÃO PRODUTORES SÃO FRANCISCO XAVIER, ASSOCIAÇÃO AMIGOS BAIRRO ESPLANADA, ASSOCIAÇÃO AMIGOS BAIRRO VILA TEREZINHA. Para regiões administrativas com vagas pendentes devido à ausência de interessados, Movimentos Populares, Sociedade de Amigos de Bairros, das regiões administrativas do município,

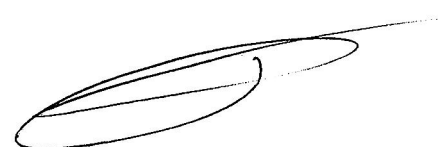
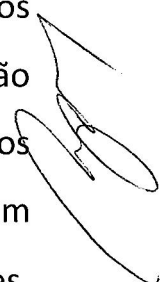
região norte, oeste e sudeste. Então, essas três vagas ficaram pendentes. Então, basicamente, foram quatro vagas pendentes, e as demais foram preenchidas. E, após a finalização do edital, a Associação Parque Una demonstrou interesse em participar do conselho. E, a proposta é de colocar eles para ocupar a vaga da região oeste que não teve interessados. Foram propostas alternativas como a ocupação temporária por entidades cadastradas e reabertura de prazo para qualquer interessado. Presidente Marcelo Manara destacou a importância do mandato para a discussão do novo Plano Diretor de São José dos Campos e reforçou que os conselheiros representam suas respectivas entidades e segmentos, devendo levar as discussões para suas comunidades. Em seguida, foram chamados os representantes para assinatura da posse, incluindo titulares e suplentes de diversas entidades da sociedade civil. E, para dar encaminhamento, Presidente agradece a plenária cheia, isso mostra a força que tem o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, a importância. Que, para os novos conselheiros, para aqueles que continuam no conselho do CMDU, esse mandato, “essa nova fase que entraremos é especialmente importante. Não que as demais anteriores não fossem importantes, mas é que nós estaremos debruçados na discussão do novo Plano Diretor da cidade. Então, vocês, ao tomarem posse, hoje, estarão participando conjuntamente. Vocês vão ter uma participação muito especial de liderança de processo, obviamente junto com o Poder Público, junto com a Prefeitura. Mas terão um grande desafio que é promover, auxiliar, tornar mais capilar o processo de discussão junto à sociedade em São José dos Campos. Então, aqui, lembrar sempre a todos: aqui, nós não somos conselheiros de nós mesmos. Todos aqui representam uma entidade, todos aqui representam

Handwritten signature and scribbles in black ink, located at the bottom right of the page. The signature appears to be a stylized name, possibly 'M. Manara', with several loops and a long horizontal stroke at the end.

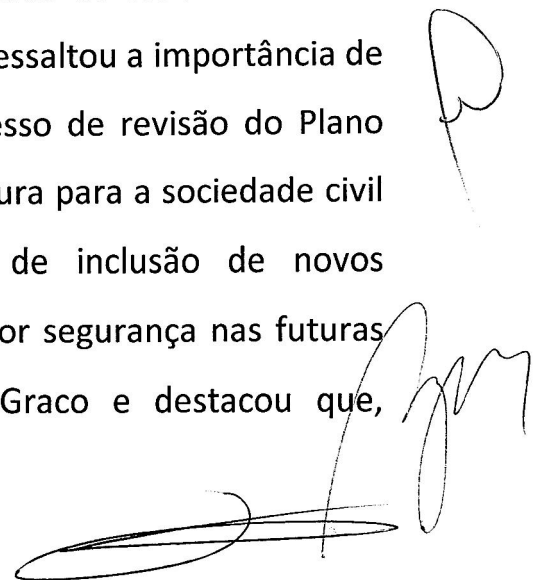
um segmento, e vocês terão, na função de conselheiro, fazer essa via de duas mãos, promover a discussão, levar as pautas para as entidades, para as localidades em que vocês atuam em que vocês se fazem representar aqui. Então, é uma chamada da importância que vocês, todos nós, teremos dentro do CMDU nessa jornada de discussão do novo Plano Diretor da cidade. Então, é um desafio muito grande. Mas é um momento que nos torna profissionais, pessoas e joseenses com muito honram, com um desafio para abraçar, um momento muito especial para a cidade, que é a discussão do Plano Diretor”. Segue com a chamada dos titulares e suplentes da sociedade civil, para que assinem o termo de posse: da ACONVAP, Maria Rita de Cássia Singulano, titular, José Renato Dias Fedato, suplente; OAB, Ítalo Giovani Garbi, titular, na suplência, Diogo Rodrigues de Faria; AEA, Walter Brant Zaroni De Paiva titular, Suplente Tiago Silva e Santos; INPE, titular Cláudia Maria de Almeida; e suplente Milton Kampel; AELO, a presidente do COMAM, Ângela Lemes de Paiva Fernandes titular; suplente Rogério Lemes de Paiva; AmeSatélite, titular Taciana Silva Boueri , justificou ausência, suplente Luzia Gusmão da Silva Rosa; IEPA, titular Marcelo de Souza Godoy; suplente, José Lincoln Delgado de Almeida; ASSECRE, Bruno Frossard titular e suplente, Oney Schliesing Júnior; CEMADEN, Luana Rodrigues Silveira; e suplente Marisa Pulice Mascarenhas; Parque Tecnológico, titular Marcelo Nunes da Silva; e suplente Felipe Horst Hammel; SAVIVER, Jeferson Rocha de Oliveira, titular; e suplente Luiz Humberto David; SECOVI, titular Gabriel Paiva Mello; suplente Matheus Miller de Paiva; Associação dos Produtores de São Francisco Xavier, Jean Michel Torres; suplente Antônio Emílio Grigoletto; Associação Amigos Bairro Esplanada, titular Ricardo José Romano Veiga, suplente Debora Tognozzi Lopes; Associação Amigos bairro

A large, stylized handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page. The signature is highly cursive and appears to be a personal name, possibly related to the text above.

Vila Terezinha. Titular Adriana Luisa R. de M. Mariano. Empossados os representantes da sociedade civil, Presidente seguiu com a posse dos representantes de várias secretarias municipais, como SEURBS, Secretaria de Obras, Habitação e Regularização Fundiária, Mobilidade, Manutenção da Cidade, Proteção ao Cidadão, entre outras. Presidente Marcelo Manara agradeceu a participação e comprometimento dos servidores públicos e dando continuidade a posse pela SEURBS, titular Juarez Domingues de Vasconcelos, suplente Antonio Carlos Carrillo, titular Carlos Eduardo Bustamante Portes, suplente Eduardo Cunha Montesi, titular Rodolfo Marcos Venâncio, suplente Rodrigo Ubirata Gunther Lux, titular Paulo Henrique Caon Oliveira, suplente Ana Cândida Prado de Abreu e Silva, titular Daniela Oliveira Buonomo, suplente Michele Marson; SHO, titular Aparecida Venância Fujii, suplente Luis Gustavo Garcia; SHRF, titular Massuo Kimura, suplente Fabio Santana, titular Flávia Pitombo, suplente Pollyanna Drumond; SGAF, titular Cláudio Gonçalves Faria, suplente Elena Kimie Tateishi; SMC, titular Denis Roberto do Rego, suplente André Luis Cardoso; SEMOB, titular Jarbas Pereira de Carvalho, suplente Almir Rodolfo Gonaçalves, titular José Vitor Vaz Silva Alves, suplente Estefânia Menezes Henrique; SEPAC, titular José Benedito da Silva, suplente Reginaldo Mendes da Silva; SAJ, titular Gabriela Abramides, suplente João Paulo Gregório Canelas; SIDE, titular Pedro Anderson Vera, suplente Agliberto do Socorro Chagas, titular Augusto Delfim Moreira, suplente Rodolfo Cesar. Todos os membros titulares e suplentes da sociedade civil e poder públicos estão empossados. Presidente Marcelo Manara, propõe a deliberação para os representantes da sociedade civil, sugerindo 15 dias, em que será feito um novo esforço de divulgação, de um novo edital das vagas remanescentes.


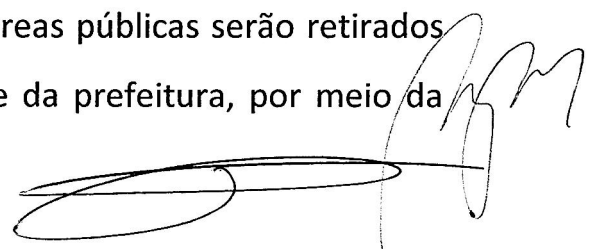


Presidente passou a palavra para o senhor Graco, presidente da Associação de Amigos do Bairro Esplanada, que propôs uma alternativa para a composição do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), visando evitar um possível embate ou disputa entre entidades. Sua sugestão consiste na alternância entre duas associações no caso, eleger uma como titular em uma reunião e a outra como suplente, e na reunião seguinte inverter os papéis. Para isso, propôs que ambas participem, alternadamente, da vaga reservada à região centro, ocupando a mesma vaga de forma rotativa ao longo do tempo. Ele destacou que essa proposta já foi discutida anteriormente com a Secretaria responsável Marisa, e que, para evitar conflitos, seria necessário incluir a deliberação formal na pauta do conselho. Marcelo, o secretário, apoiou a ideia, ressaltando a relevância do momento para o planejamento urbano da cidade e incentivando a participação de todas as entidades na discussão do novo Plano Diretor. Foi sugerido e aprovado, por unanimidade, que essa alternativa de alternância fosse considerada oficialmente, permitindo que as associações de bairro possam exercer seus papéis de forma rotativa, buscando maior representatividade e evitando disputas pelo cargo. Também foi mencionado que, caso não haja impedimentos, essa estratégia poderá ser formalizada em deliberação na próxima reunião do conselho. Com a palavra a conselheira Luana do CEMADEN, que ressaltou a importância de evitar fragilidades no conselho durante o processo de revisão do Plano Diretor. Ela sugeriu que o novo edital de reabertura para a sociedade civil traga, de forma explícita, as possibilidades de inclusão de novos representantes, garantindo respaldo legal e maior segurança nas futuras decisões. Marcelo agradeceu a Luana e ao Graco e destacou que,

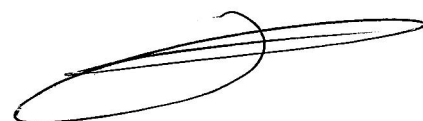
A large, stylized handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page. The signature is fluid and appears to be a personal name, possibly 'Marcelo' or similar, written over a horizontal line.

conforme a articulação entre as duas entidades, restou apenas uma proposta para deliberação pela sociedade civil: a extensão do prazo, considerando que a região central já se organizou. Ele sugeriu que as entidades rediscutam a alternância de representação, lembrando que em outros casos foi adotado o sistema de rodízio anual em que uma entidade assume como titular em um ano e como suplente no seguinte. Marcelo ressaltou que essa alternância anual é mais viável do que a troca a cada reunião. Parabenizou a articulação prévia entre as entidades e destacou que não se trata de disputa, mas de um aspecto positivo o fato de haver duas instituições interessadas em participar. Também lembrou que outros colegiados e associações de bairro são sempre bem-vindos, dada a importância de sua representação. Ficou definido que a única proposta em deliberação seria a prorrogação do prazo por mais 15 dias para o novo chamamento. Marcelo concordou com a observação feita por Luana e solicitou que Teles verifique a redação do novo edital para tornar essa regra mais clara, reforçando que a decisão da plenária é soberana. Em seguida, Presidente Marcelo Manara pediu que os representantes da sociedade civil se manifestassem. Como não houve manifestações contrárias nem abstenções, a extensão do prazo foi aprovada por unanimidade. Por fim, ele solicitou aos conselheiros que ajudem a divulgar a decisão e a mobilizar pessoas de suas regiões para participar do processo. Presidente passa a palavra para doutor Teles que informou que ainda estavam pendentes as vagas dos movimentos populares e das regiões Sudeste, Norte e Oeste, destacando que havia um interessado presente para representar a região Oeste, cuja participação precisava ser deliberada. Presidente Marcelo Manara explicou que a entidade Associação Parque Una havia apresentado candidatura para representar a

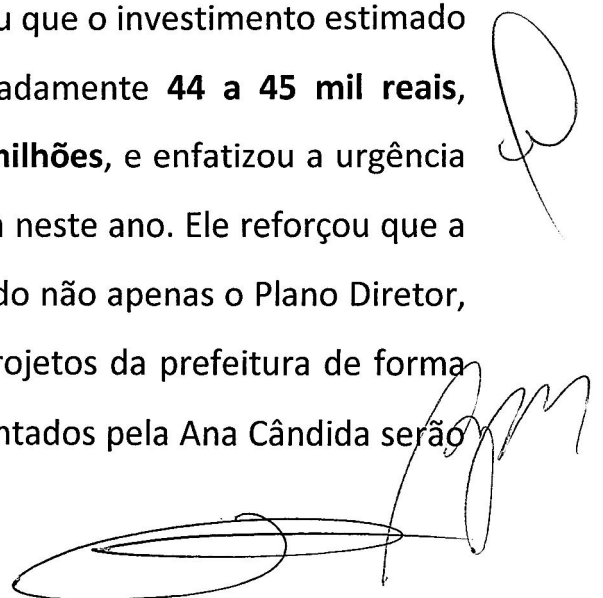
região Oeste após o prazo inicial e que caberia à plenária, composta pelos representantes da sociedade civil, decidir se aceitaria ou não essa inscrição fora do prazo. Em seguida, conduziu a votação, solicitando que os representantes da sociedade civil levantassem a mão caso concordassem em recepcionar a candidatura. Os conselheiros Lincoln e Maria Rita sugeriram preservar o rito do processo e no prazo dos 15 dias deliberado que seja recepcionada a candidatura da Associação Parque Una, que pode se apresentar para o pleito. E, dando posse aos representantes do Poder Público, Presidente Marcelo Manara pediu uma salva de palmas a todos que estão agora empossados no CMDU. Com isso, fecha a primeira parte da reunião. Entra na segunda parte, que são as apresentações, a atualização do decreto da outorga onerosa, Decreto 19.482/23. Passa a palavra para Ana Cândida, arquiteta da SEURBS, informou que, após a recente aprovação das alterações do Plano Diretor e da Lei de Zoneamento, será necessário ajustar dois decretos. O primeiro é o decreto que regulamenta a outorga onerosa do direito de construir, que passará por adequações em razão das mudanças na LC 612/18 e na Lei de Zoneamento 619/23. Ela explicou que a proposta mantém a redação atual do decreto, incorporando apenas as alterações previstas nas novas leis e detalhando melhor os procedimentos relativos ao fator de sustentabilidade em intervenções em áreas públicas. As principais atualizações incluem: a tabela de estratégias sustentáveis, a definição de habitação de interesse social, o prazo das disposições transitórias, a desvinculação do valor do terreno das atualizações da PGM e a correção do VT pelo INPC a partir de 2026. Ana também destacou que os formulários referentes às intervenções urbanísticas em áreas públicas serão retirados do decreto e disponibilizados apenas no site da prefeitura, por meio da

abertura de processo específico. Além disso, mencionou que será atualizado o decreto que regulamenta a política de sustentabilidade do ambiente construído, em consonância com o novo Plano Diretor. Essa atualização integrará as estratégias do Código de Edificações e incorporará pequenos ajustes. Ana finalizou informando que será publicada, ainda em outubro, uma nova versão do manual, ampliando as estratégias sustentáveis a terceira versão desde o início do processo. Presidente Marcelo Manara parabenizou Ana Cândida e a equipe pelo trabalho de aprimoramento dos instrumentos urbanísticos e abriu espaço para dúvidas ou considerações sobre os temas apresentados. Em seguida, destacou os avanços obtidos com o Manual de Sustentabilidade, informando que 113 edificações já superaram a pontuação máxima e receberam o Selo São José Sustentável. Ressaltou que São José dos Campos foi a primeira cidade da América Latina a incorporar os conceitos de **Green Building** como política pública, exigindo pontuação mínima em sustentabilidade para aprovação de qualquer projeto de construção ou reforma. Projetos que ultrapassam o teto estabelecido recebem o selo de reconhecimento. Elogiou o engajamento do setor da construção civil, citando o exemplo da MRV, cujos projetos atingiram 750 pontos, e destacou que outras empresas também vêm competindo de forma positiva para alcançar pontuações mais altas. Além disso, observou que essa política pública tem aumentado a atração de empresas e investimentos para o município, citando o caso de uma empresa do setor de energia solar e fiação subterrânea, que transferiu parte de suas operações de Manaus para o Parque Tecnológico de São José dos Campos. Por fim, Presidente Marcelo Manara mencionou que a cidade segue consolidando sua identidade como referência em sustentabilidade urbana



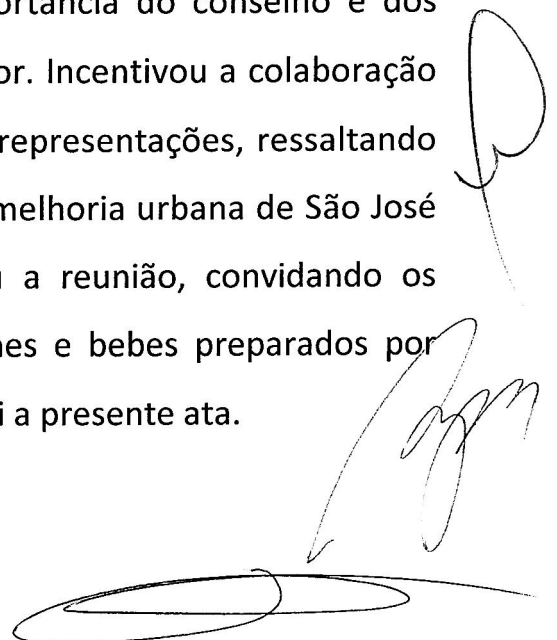
e adaptação às mudanças climáticas, incluindo novas metas no Plano Diretor, como a obrigação de inventário de emissões e estratégias de neutralização de carbono nas obras, reforçando o compromisso de São José dos Campos em se tornar a primeira cidade carbono neutro do Brasil. A seguir foi passada a palavra para Paulo Caon da SEURBS, que apresentou uma proposta para aquisição de equipamentos para instalação da sala de análise de projetos urbanísticos, explicando a necessidade de equipamentos específicos para facilitar a elaboração do Plano Diretor e a análise de loteamentos e projetos urbanos. Paulo explicou que optou por não realizar uma reunião do conselho gestor para tratar da proposta, levando o assunto diretamente à plenária. Ele detalhou a necessidade de criar uma sala de análise de projetos urbanísticos, equipada com mesa digitalizadora, computadores, monitores e recursos para espelhamento de telas, com o objetivo de digitalizar o processo de análise de projetos, facilitar o trabalho com grandes escalas e reduzir custos com plotagens físicas. Destacou que a sala permitirá também a realização de reuniões on-line sobre o Plano Diretor, ampliando o acesso da população ao conhecimento técnico necessário para a compreensão dos instrumentos urbanísticos. Essas reuniões ocorrerão a cada 15 dias até 2028, garantindo que a população possa tirar dúvidas presencialmente ou remotamente. Informou que o investimento estimado para montar as duas salas é de aproximadamente **44 a 45 mil reais**, dentro do fundo disponível de cerca de **5 milhões**, e enfatizou a urgência da aprovação para viabilizar a compra ainda neste ano. Ele reforçou que a infraestrutura será permanente, beneficiando não apenas o Plano Diretor, mas também os processos de análise de projetos da prefeitura de forma contínua. Informou que os decretos apresentados pela Ana Cândida serão



enviados a todos por e-mail e dando um prazo de 48 horas, para qualquer observação ou dúvida que seja encaminhada para possibilitar eventuais correções no e-mail seurbs.cmdu@sjc.sp.gov.br . Em seguida, informou que precisaria se ausentar, deixando Teles responsável pela condução da reunião. Doutor Teles passou a palavra para a conselheira Angela da AELO, que parabenizou Paulo pela iniciativa de criar a sala de análise de projetos digitalizada. Ela destacou que, na era da digitalização, essa medida representa um investimento importante para o município, os cidadãos e os empreendedores, acelerando os processos e contribuindo para o crescimento da cidade. Ângela manifestou apoio total à iniciativa. Com a palavra a conselheira Maria Rita da Aconvap, explicou que os recursos do fundo provêm da outorga onerosa, ou seja, dinheiro pago pela construção civil quando ultrapassam certos limites. Ela destacou que, apesar de o Estado ter conseguido digitalizar todo o processo de projetos, o município ainda exige o transporte físico de caixas de projetos, o que considera absurdo. Maria Rita reforçou apoio total a Paulo, afirmando que os recursos serão muito bem utilizados. Doutor Teles explicou que o **Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU)**, vinculado ao CMDU, é financiado pelos valores pagos de outorga onerosa e destinado a projetos de urbanização, como construção de praças. Ele detalhou que, normalmente, as aprovações passam pelo conselho gestor do fundo e depois são ratificadas pela plenária. Com a nova composição, seria necessário formar um novo conselho gestor, o que atrasaria o processo. Diante disso, doutor Teles propôs que a plenária deliberasse diretamente sobre a primeira proposta de liberação do recurso, destacando que o valor solicitado é relativamente pequeno em comparação com outras aprovações, mas de grande importância para o planejamento da cidade, o



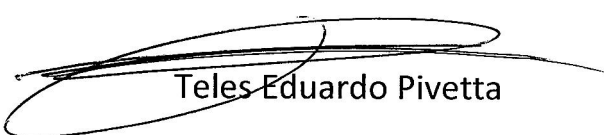
Plano Diretor e o zoneamento. Coloca para deliberação, pede que os que concordam com a deliberação do recurso para a criação da sala de planejamento urbano, referente à proposta de uso do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) para a aquisição de equipamentos para a sala de análise de projetos urbanísticos e apoio à elaboração do Plano Diretor. Esclareceu que, por se tratar da reunião de posse, o conselho gestor do FMDU ainda não estava constituído, justificando a submissão direta da proposta. Pede aos que concordam permanecerem como estão e os contrários para se manifestarem. Nenhuma manifestação contrária, proposta aprovada por unanimidade. Para finalizar, informa que foi aprovada por unanimidade a extensão do prazo de chamamento público para preenchimento das vagas remanescentes da sociedade civil, com novo prazo de 15 dias para inscrições; deliberou-se pela não aceitação da candidatura apresentada após o prazo inicial pela Associação Parque Una, determinando que a entidade participe do processo dentro do novo prazo estabelecido de 15 dias; foi sugerido e aprovado um sistema de alternância anual entre titulares e suplentes para as associações de bairro que compõem a vaga única das regiões administrativas centro com mais de uma entidade interessada. Por fim, doutor Teles agradeceu a participação de todos, destacando a importância do conselho e dos desafios futuros relacionados ao Plano Diretor. Incentivou a colaboração e o engajamento dos conselheiros nas suas representações, ressaltando a necessidade de esforços conjuntos para a melhoria urbana de São José dos Campos. Nada mais a tratar encerrou a reunião, convidando os presentes a se servirem do bolo e dos comes e bebes preparados por Marisa e eu Marisa do Prado Sá Durante lavrei a presente ata.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal flourish at the bottom.



Marcelo Pereira Manara

Presidente



Teles Eduardo Pivetta



Marisa do Prado Sá Durante

Secretária Executiva