



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904  
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

### ATA DA REUNIÃO - CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Data: 26 de fevereiro 2019 – Horário: 09h

Local: Sala de Reuniões SEURBS – Paço Municipal

1  
2  
3  
4  
5  
6

#### Representantes presentes:

Nome	Entidade	Membro
Walter Brant Zaroni de Paiva	AEA	Titular
Ângela Aparecida Lemes Paiva Fernandes	AELO	Titular
Marco Antônio Gondim de Vasconcelos	ASSEIVAP	Titular
Cláudia Maria de Almeida	INPE	Titular
Felipe Antônio Cury	Pq. Tecnológico	Suplente
Cristiane Aparecida Martins de Lima Ferrari	OAB	Suplente
Marcelo Pereira Manara	SEURBS	Titular
Paulo Eduardo de Oliveira Costa	SEURBS	Suplente
Oswaldo Vieira de Paula Junior	SEURBS	Titular
Ronaldo Gonçalves Madureira	SEURBS	Titular
Rodolfo Marcos Venâncio	SEURBS	Titular
Luis Paulo da Cruz Loretti	SIDE	Titular
Adalberto Silvestre dos Santos	SGHO	Titular
Massuo Kimura	SGHO	Titular
Rogério Oswaldo Scavacini	SGHO	Suplente
Fábio Sant'Anna Ribeiro	SGHO	Titular
Luiz Alexandre Dias da Silva	SEMOB	Suplente
Patrícia Loboda Fronzaglia	SAJ	Titular
<b>Demais cidadãos:</b>		
Fabiana Vieira	ACONVAP	
Tarcio Peixoto	ACONVAP	
Adriana C. R. Suzuki	ACONVAP	
Gabriel Rocha	SEURBS	
Marcelo De Luccia	SEURBS	
Claudio Calasans Camargo	Câmara	
Robson Rodrigues	Município	
Patrícia Ferreira Trindade	Câmara	
Ronaldo K. Kogake	ASSEIVAP	
Daniela O. Buono	SEURBS	
Ana Cândida P. de A. e Silva	SEURBS	
Rubengil Gonçalves	ACONVAP	
Luiz A. Sabonge	ACONVAP	
Fabiano Moura	ACONVAP	



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904  
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

Maria Rita Singulano	ACONVAP	
Walter Hayashi	Câmara	
Adriano Souza	Munícipe	
Sidiney P. de Godoy	CIESP	

7 **Abertura:** Aos vinte e seis dias, do mês de fevereiro de dois mil e dezenove o presidente do  
8 Conselho Marcelo Pereira Manara, deu início à reunião às dez horas e quinze minutos,  
9 cumprimentando os presentes. Em seguida, passou a palavra para a representante da ACONVAP  
10 Maria Rita, que passou a apresentar a proposta da Entidade para a reformulação da Lei de  
11 Zoneamento do Município, que atualmente se encontra em processo de revisão. **MARIA RITA:**  
12 Bom dia a todos. Vou apresentar para vocês a nossa proposta para a nova Lei de Zoneamento, Uso e  
13 Ocupação do Solo de São José dos Campos. Então, nós estamos propondo diretrizes para 60  
14 (sessenta) dias a se cumprir, para o setor cumprir, mas estamos pedindo que diminua o parcelamento  
15 também a 60 (sessenta) dias... O resto na realidade não tem prazos, só o empreendedor tem prazo,  
16 então estamos propondo. Atualmente, viário, terraplanagem e drenagem as vezes demora 5 (cinco), 6  
17 (seis) meses; estamos propondo um prazo menor, a gente sabe que demora porque apenas um técnico  
18 faz isso, mas entendemos que o Poder Público não pode se esconder atrás disso. Então, é isso aí que  
19 a gente está propondo, se a gente conseguir cumprir esses prazos que estão colocados aqui e a gente  
20 está colocando eles aqui para discutir com o Poder Público, nós teríamos realmente o orçamento  
21 aprovado e registrado em um ano e meio aí, o que seria uma grande meta. Aqui apresentamos alguns  
22 parâmetros que estamos colocando; Esse primeiro é uma questão... É que assim, a nossa Lei está  
23 diferente da Lei da Federal, e aí nós estamos dizendo assim: “você tem uma área grande, você tem  
24 um pedacinho que a declividade é maior que 30% e você não pode usar”, e hoje a questão técnica  
25 está tão avançada, que a gente quer que abra isso, desde que se apresente a questão técnica, lógico  
26 que lotes não podem ter essa declividade, mas a partir daí pode se aceitar. A segunda área mínima de  
27 lote, nossa área mínima de lote hoje é 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados). Para vocês terem uma  
28 noção, hoje um lote de 175m (cento e setenta e cinco metros) no fundo da região Leste custa cerca  
29 R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), então quanto maior o lote, mais difícil que a população tenha  
30 acesso a esse lote. Essa é uma das questões. A outra questão é que nós fomos diminuindo os  
31 tamanhos dos apartamentos, tamanhos de lotes, tamanho de tudo. Há 05 (cinco) anos atrás os  
32 apartamentos populares tinham 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), hoje tem 42m<sup>2</sup> (quarenta e dois  
33 metros quadrados), porque o mundo foi mudando. Primeiro, tem a questão financeira, e segundo tem  
34 a vida das pessoas. Hoje nós tivemos uma apresentação na ACOMVAP, o investidor apresentou um  
35 loteamento de alto padrão, com 160m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados), e hoje não tem mais essa  
36 definição: “o pequeno é popular e o grande é de alto padrão”. Nós não temos mais essa definição.  
37 Nós temos em São Paulo, apartamentos de 18m<sup>2</sup> (dezoito metros quadrados) que são considerados  
38 de alto padrão né. Então, nós precisamos nos adequar. Não quer dizer que São José dos Campos vá  
39 ter apartamento de 18m<sup>2</sup> (dezoito metros quadrados) de alto padrão, mas nós temos que deixar nossa  
40 lei “aberta” para isso. Nós precisamos fazer uma lei que dure 10 (dez) anos, e não uma lei que a cada  
41 2 (dois) anos com a mudança de mercado, nós tenhamos que remendar nossa Lei de Zoneamento.  
42 Esse é o entendimento que a gente gostaria... Se o empreendedor resolver construir apartamentos de  
43 18m<sup>2</sup> (dezoito metros quadrados) de alto padrão, ele quem estará correndo risco, não a Prefeitura. “O  
44 empreendedor que realizou a pesquisa de mercado e entendeu que tem público para comprar,” é esse  
45 o intuito que a gente queria para a Lei de Zoneamento. Na nossa Lei também tem essa “faixa não  
46 edificante”, e que atrapalha muito todos os projetos de loteamentos, ferrovia, dutos fácil... Quando  
47 vamos até estes Órgãos, eles informam que isso é coisa da Prefeitura de São José os Campos. Eu já  
48 escutei: “Essa exigência é só da Prefeitura de São José dos Campos”. Nós estamos pedindo que pelo  
49 menos essas faixas possam ser usadas para área de lazer e área verde, porque é algo que onera muito  
50 o empreendedor. Inserir a área verde em área de APP. Nossa Lei Estadual é uma das mais severas do



51 Brasil, pois exige 20% (vinte por cento) de área verde, enquanto São José dos Campos exige 10%  
52 (dez por cento), porém o Estado aceita esses 20% (vinte por cento) todo em APP, enquanto São José  
53 dos Campos não aceita os 10% (dez por cento) em área de APP, e nós não conseguimos entender a  
54 razão disso. Qual é a função da área verde? É ser “drenante”, é ser contemplativa, é não poder ser  
55 utilizada para nenhuma outra coisa, não tem outra função que não isso. Então, porque não pode ser  
56 em área de APP? Quando nós estamos em áreas de ZBCA, tem um acréscimo de 5% (cinco por  
57 cento) de área verde. Nós não estamos pedindo que retire, mas apenas que possa ser utilizada fora do  
58 empreendimento. Pode ser deixada nas áreas remanescentes, desde que essas áreas estejam na  
59 mesma bacia, porque essa função “drenante”, mesmo estando em bacia, ela está cumprindo. Esse é  
60 outro problema: “doações das APPs em áreas remanescentes”. A gente vai lá e tira APP do  
61 loteamento, porque a gente não pode deixar, porque se deixar, você vai ter que doar todas as áreas em  
62 função dessas APPs. O empreendedor fica com grandes APPs, fica sendo responsável. Então, a gente  
63 propõe o que todas as outras cidades aceitam: a doação. Apenas São José dos Campos não aceita a  
64 doação. Nós estamos propondo que o Município passe a aceitá-la, desde que que não tenha nenhum  
65 problema ambiental, nenhum passivo ambiental nessas áreas, é óbvio. Esse aí para a gente é um  
66 grande ponto: “a troca de áreas institucionais para outro lugar ou por equipamento”. Esse é um  
67 problema do Município: “o empreendedor faz um empreendimento lá no Urbanova, e deixa uma  
68 área institucional lá no meio. Não serve para nada. Fica em compensação”. O Município está  
69 precisando de área institucional na região leste ou tem área institucional e precisa fazer o  
70 equipamento, então que tenha um mecanismo na Lei... Lógico que é necessário que alguém faça  
71 avaliação da área, para que essa área possa ser doada. Várias cidades permitem isso, várias cidades.  
72 Então, acho que a gente resolve um problema nosso de deixar áreas em lugares que não resolve; esse  
73 é um problema do Município, que é ter áreas em outros locais onde ele está precisando. A nossa Lei  
74 também tem uma coisa que só a Lei de São José dos Campos tem: “eu preciso doar 05% (cinco por  
75 cento) de verde, de instrucional, de área de lazer, 20% (vinte por cento) de viário, se eu não chegar a  
76 20% (vinte por cento) de viário tem que aumentar o institucional”. Eu não entendo a razão. Já  
77 atendemos a lei todinha, então não faz sentido. Embora São José dos Campos tenha viário de 32  
78 (trinta e dois), 31 (trinta e um), quando a gente vai para o loteamento de chácara, a gente não sabe  
79 onde enfiar esses 20% (vinte por cento) de viário, aí você tem que doar mais institucional, onde não  
80 precisa de instrucional. Então, é um artigo que a gente gostaria que revisasse. Hoje o Município não  
81 aceita lote como garantia, os lotes do próprio loteamento. Nós entendemos o problema que o  
82 Município pode ter se esses lotes forem vendidos, pois deixaria de ser uma garantia, certo? Porque se  
83 aquele que adquirir o lote construir uma moradia, o Município não conseguirá retomar o terreno.  
84 Então, nós propomos que seja estudada uma maneira para que o Município possa aceitar este lote  
85 como garantia, uma maneira para que o lote só possa ser vendido depois de liberado da garantia, pois  
86 hoje a modalidade que se aceita é, principalmente, o seguro, e é uma modalidade muito cara. Vocês  
87 têm a noção de que um loteamento de, mais ou menos, 450 (quatrocentos e cinquenta) lotes, terá um  
88 custo de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) com o seguro? É muito oneroso. Onera  
89 muito o empreendimento e fica muito difícil o empreendedor, porque a Prefeitura exige um seguro  
90 por 03 (três) anos, que dobra o valor do projeto. É realmente muito caro. Desmembramento e  
91 desdobro: nós entendemos que é tudo muito muito burocrático, extremamente burocrático. Nós  
92 ingressamos com uma diretriz, demora 60 (sessenta) dias para sair uma diretriz, para depois você  
93 ingressar com o projeto contendo tudo o que já foi apresentado na diretriz. Nós entendemos que não  
94 há necessidade em se ingressar com a diretriz. Você entra com um desdobro, e a Prefeitura faz as  
95 exigências que entende que deve fazer, certo? Eu entendo que irá diminuir um trabalho para a  
96 Prefeitura e agilizar o processo, que hoje é muito burocrático. Essa é uma das coisas mais  
97 importantes: a gente tem que aumentar a validade. Nós não conseguimos entender o “porquê” a  
98 diretriz vale por tão pouco tempo, pois as vezes a certidão só é válida por 06 (seis) meses, e muitas  
99 vezes acontece de não conseguirmos registrá-la. Se o Cartório “mudar de ideia”, a gente já não  
100 consegue mais registrar. Não em sentido! A certidão deveria valer o quanto vale a Lei. Se mudar a



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904  
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

101 Lei, ela muda, se não, não tem porque ela deixar de ter validade, concordam? Nós estamos propondo  
102 02 (dois) anos, e se eu retirar 05% de doação, na realidade nós já temos vários pareceres, já  
103 ganhamos na Justiça várias vezes, pois este artigo é inconstitucional. Além disso, ele traz um outro  
104 aspecto inconstitucional, mesmo porque, se o empreendedor resolve doar para agilizar, ele vai doar  
105 05% no desmembramento, ele resolve doar porque ele quer fazer rapidamente, ele doou, quando  
106 chega no Cartório, o Cartório não registro, porquê? Porque o Cartório disse que área institucional só  
107 existe se tiver loteamento. Então, nós tivemos que entrar na Justiça várias vezes, e a Justiça já  
108 concedeu por várias vezes, já seguiu e já tem jurisprudência de que esse artigo é inconstitucional.  
109 Esse artigo, se juntando com outro que exige 10m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), quando vamos fazer RV,  
110 exige 10m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) de área institucional por apartamento, o que também já foi  
111 julgado inconstitucional. Atualmente, este artigo está inviabilizando projetos habitacionais de baixa  
112 renda, e agora, nós estamos falando de um projeto nosso, em que nós queríamos doar, e vamos ser  
113 obrigados a entrar na justiça, porque para fazer um empreendimento de 300 (trezentos) unidades, nós  
114 teríamos que doar 25.000m<sup>2</sup> (vinte e cinco mil metros quadrados), e isso não é possível. Não cabe no  
115 projeto. Isso vai inviabilizar qualquer projeto, a não ser que a gente faça depois, como foi feito  
116 algumas faixas meio. Hoje o que o município pretende? Está claro no Plano Diretor, que esses  
117 empreendimentos venham para onde nós estamos, mais para o centro da Cidade, e esse tipo de  
118 doação inviabiliza que esses empreendimentos venham. Se nós não mudarmos isso, esses  
119 empreendimentos vão continuar localizados depois do Cajuru, porque só lá você consegue doar essa  
120 quantidade de área. Bom, nós também temos um monte um monte de outras coisas para discutir  
121 sobre esse tema, mas nós colocamos somente os temas principais, se não nós ficaríamos aqui cinco  
122 horas. De qualquer modo, nossas contribuições estão apenas começando, Secretário. Simplificação  
123 de Zonas de Uso: não é possível. Nós temos ZUC1, ZUC2, ZUC3, ZUC7. Não faz sentido! Os  
124 corredores, para nós é coisa que não faz sentido. Esses corredores não fazem sentido. Então, essa  
125 simplificação total, alinhando com o Plano Diretor... Aliás, o Plano Diretor já tem aquele  
126 macrozoneamento, que essas zonas se alinhem com aquele macrozoneamento, e pronto. A CPTEC  
127 que hoje pega lá onde você vai para fazer habitação, pode não sei o que, não sei quantos milhões de  
128 metros quadrados. Nós entendemos que ela deve ser limitada às adjacências do Parque Tecnológico,  
129 onde realmente se pretende desenvolver e colocar um zoneamento compatível, e o máximo possível  
130 incentivar o uso misto, certo? Não tem sentido nós ficarmos restringindo o uso. O uso misto é hoje o  
131 que é mais moderno, o que eu quero perto da minha casa, eu quero andar a pé. Nós temos que  
132 incentivar isso aí o máximo possível. Então, o Poder Público deve zelar da relação entre lotes e a via,  
133 e deixar as relações intraempreendimento com o empreendedor e quem vai estar comprando, e para  
134 isso a gente propõe retirar limite de unidade por empreendimento. As vezes a gente fica assim:  
135 “nossa, eu sou obrigada a dividir essa área porque eu não posso fazer 300 (trezentos), 400  
136 (quatrocentos) unidades, tem que fazer 02 (duas) de 200 (duzentos)”. Não sei qual a diferença. É só o  
137 trabalho de dividir a área, pois ela vai ter 400 (quatrocentos) unidades na mesma via, uma encostada  
138 na outra. Então, nós não vemos sentido nisso. Não faz sentido essa limitação. Retirar a exigência de  
139 área mínima de lazer: “eu tenho 60 (sessenta) unidades, tenho que deixar 4m (quatro metros), aí eu  
140 aumento o número de unidades, eu também aumento, então ela não acaba aumentando  
141 exponencialmente, porque se eu deixo 4m (quatro metros) aqui em 60 (sessenta), deixar 4m (quatro  
142 metros) em 120 (cento e vinte), já aumentei o número de unidade, já são 4m (quatro metros) por  
143 andar, e eu não consigo entender”. Nós chegamos em áreas de lazer. Bom, hoje eu gostaria de morar  
144 em um apartamento que não tivesse área de lazer, e que não tivesse que pagar aquele condomínio  
145 que eu pago. Então, nós entendemos que se o empreendedor entender que o público dele quer uma  
146 área de lazer, ele irá construir uma área de lazer, ele não é burro, certo? Nós estamos discutindo um  
147 projeto em que nós tivemos que mudar o projeto inteiro, porque teve 68m<sup>2</sup> (sessenta e oito metros  
148 quadrado) de fachada. Porque 60 (sessenta)? Porque não, 70 (setenta)? Porque não tem 50  
149 (cinquenta)? Não tem sentido isso. O arquiteto não pode trabalhar no projeto dele e tem que ficar  
150 verificando: “não passou 2m (dois metros), tem que diminuir 10cm (dez centímetros) em cada



PREFEITURA

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904  
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

151 apartamento para chegar no 60 (sessenta)”. Não tem sentido isso. Nós entendemos que a intenção é  
152 não virar um monte de paredão, mas também não tem sentido ser 60m (sessenta metros). É  
153 necessário retirar a obrigação de vaga para visitante, motos e bicicletas, reduzir número de exigências  
154 de vagas por unidade habitacional, comercial. Nós sabemos que tem cidade que exige 50%  
155 (cinquenta por cento) dos apartamentos. Eu acho que em São José dos Campos hoje, dificilmente  
156 alguém ainda vai fazer isso. Esse é o futuro, daqui um pouquinho as pessoas não vão querer carro,  
157 muito menos 02 (dois) carros, por isso nós precisamos ter uma lei moderna. Se hoje o mercado não  
158 comprar, ninguém vai fazer, mas daqui 02 (dois) anos pode ser que sim, e nós não vamos ter que  
159 mudar por causa disso, certo? Por exemplo: apartamento maior com 80m (oitenta metros quadrados)  
160 e ter duas vagas... Quem disse porque eu quero morar em um apartamento de 80m (oitenta metros  
161 quadrados) e ter 2 (duas) vagas? Todas essas restrições custam dinheiro e pagar por isso é caro. E o  
162 recuo frontal? Manter os 5m (cinco metros). Nós entendemos que 5m (cinco metros), mais a via,  
163 mais os outros 5m (cinco metros) é perfeito, dá ventilação, iluminação... Os recuos laterais, nós  
164 entendemos que tem que continuar do mesmo jeito que está. Sobre o recuo entre torres, nós  
165 entendemos que os bombeiros já são bastante rígidos em relação a isso, a não ser que sejam paredes  
166 cegas; então a gente entende que não deveria, porque é uma coisa interna também, não é uma coisa  
167 com seu vizinho, não é uma coisa com a via. Esse é um item bem pequeno que ficou aí... A história  
168 do recuo de subsolo, terreno em desnível, isso é uma briga de todas as leis do zoneamento. E os  
169 residenciais horizontais? Hoje é possível fazer um residencial horizontal com 240m (duzentos e  
170 quarenta metros) de cota de terreno. Podemos ver que acabou esse tipo de empreendimento em São  
171 José dos Campos, porque você tem que deixar 270m (duzentos e setenta metros), deixar uma cota de  
172 terreno maior do que um lote, não é? Não tem o mínimo sentido. Eu acho que você tem que ter  
173 parâmetro sim, parâmetros mínimos, mas faz sentido ter cota de terreno. A Lei Federal prevê esse  
174 condomínio de lotes, eu, inclusive, entrei com 02 (dois) processos e me foi respondido que seria  
175 resolvido na Lei de Zoneamento. Então, nós precisamos resolver isso, porque tem uma Lei Federal  
176 que propõe o condomínio de lotes, propõe de uma maneira que ele não venha para burlar a questão  
177 do loteamento, que sejam áreas menores, mas nós precisamos ter uma Lei compatível com a Lei  
178 Federal. Esse é outro ponto: temos algumas vias em “cul-de-sac” aqui hoje, são mais antigas... Hoje  
179 a gente não tem mais “cul-de-sac” nos loteamentos, a não ser que não tenha outro modo, não se  
180 permite vias em “cul-de-sac”, tem que sempre ter uma ligação com outro loteamento, mas as que  
181 existem. Não tem sentido. Em alguns empreendimentos... Nós temos alguns pontos em São José dos  
182 Campos, e nenhum desses traz nenhum transtorno para essas vias. Esse é um ponto muito  
183 importante, e eu acredito que a Associação de Engenheiros também vai trazer isso com força. Outro  
184 problema: tem profissionais que acabam tendo que separar “aprovação de projeto” de “alvará de  
185 construção”. A gente tem que aprovar o projeto e o alvará de construção, se nós separamos isso,  
186 temos um grande problema. Primeiro, os profissionais têm que ficar assinando como Responsável  
187 Técnico porque é tudo junto, então tem que arrumar outra pessoa, por exemplo, em empreendimento  
188 que ainda não se sabe qual a construtora que vai construir, o responsável pelo projeto acaba  
189 ensinando como responsável técnico, depois tem que ser substituído. Outra coisa, alguns projetos  
190 não precisam ser aprovados pela Aprovação de Projetos, como é o caso da drenagem. Esses projetos  
191 poderiam ser todos aprovados para o alvará de construção, porque entre o seu projeto aprovado e o  
192 seu alvará de construção, você vai fazer todos os projetos complementares, e as vezes quando você  
193 está fazendo projetos complementares, você tem que fazer mudança em outros projetos que você já  
194 aprovou na Prefeitura. Então, nós entendemos que esse é o ideal, separação. Não são das 02 (duas)  
195 coisas. Nós temos que simplificar o compartilhamento de uso diferente. Nós temos umas coisas na  
196 Lei, o anexo 15 (quinze), e que nós gostaríamos de discutir. Temos certeza que os técnicos da  
197 Prefeitura estão discutindo, mas nós gostaríamos de pontuar duas coisas muito engraçadas aqui: “se  
198 eu tiver um posto de gasolina, eu não posso colocar um mercado lá dentro, mas se eu tiver um  
199 grande mercado, eu posso colocar um posto de gasolina lá dentro”, essa é uma das contradições da  
200 nossa Lei que precisa ser resolvida. Nós entendemos que o anexo 15 (quinze) é um anexo que tem



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904  
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

201 que ser muito discutido. Outra coisa: “um empreendedor faz um galpão e ele precisa para uso, aí ele  
202 põe o uso, ele põe CS1, aí depois alguém vem alugar esse CS2, eu tenho que fazer um novo Habite-  
203 se, eu tenho que aprovar outro projeto, aprovar um novo Habite-se”. Então, nós temos que arranjar  
204 uma solução para isso, concordam? Não podemos a cada momento ter que aprovar um novo projeto  
205 e um novo Habite-se se o empreendimento é o mesmo, se aquela região permite. Nós temos que  
206 achar uma solução: “aquela região permite? Então, vamos aprovar o mais restritivo de todos, e  
207 depois os outros todos poderão ser aceitos”. Alguma coisa nós temos que fazer. Nós temos lá a  
208 outorga onerosa, ela pode ser usada para funções institucionais e alguns empreendedores tem uma  
209 vocação para ajudar numa determinada instituição, então dentro das Políticas Públicas do Poder  
210 Público, se pudesse ser contemplado lá, porque não segue o que já propõe nosso Plano Diretor. E a  
211 Orla do Banhado? Nós pegamos a Orla do Banhado como uma coisa específica, para vocês  
212 entenderem qual é a nossa visão de cidade, nós queremos uma cidade moderna, e se nós queremos  
213 uma cidade que funciona, nós não podemos simplesmente dizer aqui não pode se fazer nada. Nós  
214 temos que dizer aqui: pode fazer isso e nessas condições. Então, nós pegamos a Orla do Banhado,  
215 especificamente Borba Gato, por exemplo, hoje não se pode fazer nada na Borba Gato, para vocês  
216 terem noção: “se eu fizer um empreendimento na Borba Gato, a não ser o que já está lá, eu não posso  
217 fazer em cima o estacionamento, nem chegar o elevador em cima pode, o que é um absurdo! É uma  
218 parte da cidade permanece com os muros velhos, uma cerca caindo, é uma parte da cidade que é  
219 nobre e que foi jogada fora, que não serve para nada. Nós entendemos que a função é manter a vista  
220 do Banhado, mas se a função é preservar essa vista, nós estamos propondo... Esse é um projeto do  
221 Rubens Gil, o desenho também... Só para vocês entenderem: “aqui em cima é a Borba Gato, aqui é a  
222 Anchieta, o que nós estamos propondo é que se fazer um pavimento acima do nível da rua, com um  
223 recuo em torno de 3m (três metros) de todos os lados”. Se eu deixar 3m (três metros), o outro aqui  
224 vai deixar 3m (três metros) também, então teremos 6m (seis metros), e obrigatoriamente eles têm  
225 que ser abertos e compartilhados. Então, isso aqui vai entrar e fazer um grande “Boulevard”, e nós  
226 entendemos que essa área poderá ser destinada para o comércio, para alimentação. A Anchieta já tem  
227 muito disso. Nós teríamos aqui embaixo... A Lei já poderia até dizer que será direcionado para  
228 entretenimento, alimentação, e nós teríamos um grande “Boulevard” nessa via inteira. As pessoas  
229 que querem ver o Banhado, elas entram na área destinada, isso aqui é público, a fachada ativa é  
230 pública. Você vai entrar aqui, sair aqui, entrar aonde você quiser, e aqui embaixo você vai fazer o  
231 comércio que você quiser fazer. Nós entendemos que essa é uma maneira inteligente de utilizar essa  
232 via, de deixar a vista para o Banhado, de fazer com que as pessoas circulem. Hoje o que vemos lá são  
233 um monte de muros velhos, e o que nós queremos é esse conceito para a cidade inteira. Não ter um  
234 lugar que não se possa fazer alguma coisa, vamos dizer assim, mas fazer aquilo que é bom fazer para  
235 aquele determinado lugar, o que é bonito fazer naquele lugar, e então poderemos utilizar todos os  
236 nossos espaços públicos. Sobre a PGT, nós entendemos que aumentar o tamanho de um  
237 empreendimento para exigência, principalmente Residencial, para aproximadamente 300 (trezentos)  
238 unidades é pouco, quando a maioria das cidades tem 500 (quinhentos) unidades. Então, precisamos  
239 simplificar, corrigir e melhorar o manual do PGT. As meninas do Departamento de Licenciamento e  
240 Fiscalização de Obras, estão mexendo com PGT agora, coitadas. Acho que elas ficam até... “Maria  
241 Rita, essa tabela que você está usando há 40 (quarenta) anos está errada, ok? Seu manual está  
242 errado!” Só para vocês terem uma noção, a tabela de Shopping só se encaixa no Center Vale, no Dia  
243 das Mães. Não é possível. Então, nós precisamos corrigir, melhorar, pois ele é muito confuso. Essa é  
244 nossa primeira contribuição. Nós vamos continuar discutindo internamente toda semana, para chegar  
245 a outros estudos. Vamos esperar o documento da Prefeitura para que a gente possa continuar  
246 discutindo. Estamos discutindo com as outras entidades, inclusive. Estaremos do mesmo jeito que a  
247 gente veio durante o Plano Diretor, até o último minuto aqui, para que a gente possa... Como o  
248 Prefeito diz: “ter a melhor Lei de Zoneamento do Brasil”. Muito obrigada! **MARCELO**  
249 **MANARA:** Obrigado, Maria Rita. Gostaria de agradecer imensamente a ACONVAP, ao Fabiano,  
250 toda a diretoria, e parabenizá-los por esse estudo preliminar bastante objetivo, esse é o propósito



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904  
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

251 dessa janela no início da jornada de discussões sobre o Zoneamento, porque nós temos que acolher  
252 essas contribuições. A equipe técnica está aqui representada, não só das áreas técnicas, mas também  
253 um corpo jurídico, o que é extremamente oportuno. Então, eu aproveito esse embalo para estender  
254 essa provocação, pois nós queremos ouvir a AELO, a Associação de Engenheiros, o CREA, e todos  
255 os outros seguimentos, porque é assim que tem que ser. Eu já vou me antecipar, e dizer que muitas  
256 das ideias, várias das ideias, e já tem uma ansiedade inclusive da própria equipe técnica, e então nós  
257 vamos nos debruçar internamente sobre essas contribuições, item a item, porque este é o propósito.  
258 O grande objetivo disso, como eu disse antes, é nós possibilitarmos que todos os segmentos escutem  
259 as ansiedades uns dos outros, porque não teríamos esse efeito se recepcionássemos, tão somente um  
260 papel, um protocolo de cada entidade, pois assim determinadas entidades não saberiam o que a outra  
261 pensa e quais são suas contribuições, não é? Então, isso de vir aqui expor e apresentar aos demais,  
262 oferece esse ganho enorme de contribuição para o nivelamento de todos os atores importantes que  
263 compõem o CMDU. Várias das questões apontadas caminham na modernização... Uma expressão  
264 que o nosso Prefeito coloca, inclusive, está no Plano de Governo, é um Zoneamento simplificado,  
265 essa é uma ansiedade em que a equipe técnica está trabalhando internamente, está no Plano de  
266 Governo. É uma modernização, e a simplificação, é no sentido para que tenhamos um zoneamento  
267 mais eficiente, e também trazer com isso uma preocupação já apontada aqui, sobre o destravamento  
268 da desburocratização. São os caminhos necessários para aumentar nossa eficiência na relação,  
269 porque os empreendimentos e toda essa dinâmica de cidade, são parceiros da trincheira, onde a  
270 Prefeitura tem que se colocar como um facilitador dentro dos rigores éticos, técnicos e legais. A  
271 Prefeitura tem que ser sempre parceira das iniciativas, e ser uma cidade moderna, dinâmica,  
272 eficiente, está na identidade, no DNA de São José dos Campos. Então, esse alinhamento prévio com  
273 desburocratização, simplificação, modernização, tudo isso está na nossa busca, e eu tenho certeza  
274 que em vários pontos vamos nos alinhar, vamos discutir mais e vamos colher as outras contribuições  
275 das outras entidades. Acredito que entre janeiro, fevereiro e março, nós tenhamos aí ricas reuniões  
276 extraordinárias como foi essa. Novamente, parabênzo a Maria Rita e toda equipe, e agradeço em  
277 nome da equipe da Prefeitura todas essas provocações, porque eu tenho certeza de que nós vamos  
278 analisar ponto a ponto e vamos continuar nessa discussão. Tudo bem? Eu vou abrir para quem quiser  
279 se manifestar, antes da gente encerrar reunião. Alguém quer fazer alguma colocação? Ninguém?  
280 Vereador Walter, depois o Sabonge. **WALTER HAYASHI:** Muito bom dia a todos. Primeiro, quero  
281 te parabenizar Manara, por estar comandando mais esse desafio, e por abrir essa oportunidade para  
282 as entidades se pronunciarem. Bom, fiquei com uma ficou uma dúvida, hoje veio a ACONVAP,  
283 provavelmente virá a AELO, inclusive, a Ângela me falou que já está preparando uma apresentação,  
284 e assim por diante. Essas Entidades vêm perante o Conselho e apresentam suas contribuições, e  
285 depois disso, vai para análise desse "Comitê Técnico", não sei se é esse o nome, eu quero entender o  
286 papel do Conselho nesse aspecto, por exemplo essa apresentação de hoje, todos nós nos apropriamos  
287 dessa apresentação, poderemos palpitar também? Porque muitos dos que estão aqui não pertencem à  
288 esse "Comitê Técnico" que vai realizar essas análises e também as discussões internas para produzir  
289 o texto final, não é? Então, nós vamos poder colocar os nossos pontos de vista? **MARCELO**  
290 **MANARA:** Muito oportuna sua colocação, Vereador. Lembrando que o nosso calendário aprovado,  
291 segundo o nosso cronograma, terminando essa fase de colheitas e contribuições em março, nós  
292 iremos implantar uma Câmara Técnica, então nós temos e já respondendo a primeira indagação, sim  
293 todos vão receber todas as apresentações não disponibiliza aí para todos os conselheiros e nós  
294 teremos não só na Câmara técnica, que é um órgão assessor da plenária, mas ele não se resume, ele  
295 não concentra com exclusividade as discussões, então não somente na Câmara técnica, mas no  
296 exercício do diálogo da Câmara Técnica com a plenária, porque uma Câmara Técnica não precisa ser  
297 instituída e só apresentar o final de seus trabalhos, ela pode em cada reunião apresentar a evolução  
298 das discussões, então é uma relação da Câmara Técnica com a plenária, e todos os conselheiros são  
299 detentores de autoridade como Conselheiros, de participar, discutir, contribuir, e isoladamente ou  
300 dentro da Câmara Técnica. **VEREADOR WALTER:** Complementando Secretário, como nós



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP: 12.209-904  
Tel.: 55 (12) 3947-8129 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

301 vamos receber... Porque as vezes surge alguma dúvida, viu Maria Rita?! Por exemplo, você colocou  
302 muito bem colocado, sobre o desmembramento, os 5% (cinco por cento), não é? Pelo o que eu  
303 entendi, em geral, independente, do tamanho da Gleba, não é? É que não está lá, que você colocou  
304 generalizado, então fica dúvida. É por isso Manara, que mediante o que foi apresentado, nós  
305 poderemos pedir os esclarecimentos. Era isso. **MARCELO MANARA:** Agora, o Sabonge. **LUIZ**  
306 **SABORGE:** Bom dia a todos. Só um complemento, a gente vai continuar os nossos estudos na  
307 ACONVAP, se a Prefeitura pudesse soltar algumas sinalizações para nós, algumas sinalizações do  
308 que teria a simpatia do grupo técnico da Prefeitura, dos nossos dos nossos pleitos, seria bom para a  
309 gente já ir estudando alternativas possíveis, é basicamente é isso, e vem de encontro com o que o  
310 Vereador Walter citou aqui. Ser um pouquinho mais detalhado em alguns pontos para a gente  
311 também, a gente precisa disso, e outra coisa, em paralelo a esse trabalho, já estou estudando o  
312 Código de Obras, coisas que são mais leves e dá para a gente estudar também, soltar alguma coisa aí  
313 das regulamentações que vão ter que ser feitas depois da Le. Tudo bem esperarmos, mas o que puder  
314 ser feito em paralelo, nós gostaríamos de ir estudando também. **MARCELO MANARA:** Ok. Com  
315 relação à primeira colocação, nós entendemos que conforme assentamos no calendário, o grande  
316 momento dessa ebulição de troca de ideias, discussões e tal, vai acontecer exatamente entre abril e  
317 maio, com a consolidação da Câmara Técnica. Com isso nós teremos um período de grande colheita  
318 de contribuições dos vários segmentos até o final de março, então entre o mês de abril e maio, é o  
319 momento estabelecido pelo cronograma para essa troca de opiniões e contribuições, e aonde nós  
320 vamos refinar, discutir pontualmente uma coisa e outra, isso já está definido no cronograma. Eu que  
321 é uma forma de amenizar a angústia em termos de devolutivas pontuais, nós não temos como  
322 oferecer devolutivas ponto a ponto antes desse momento de discussão, diálogo aberto na Câmara  
323 Técnica e com acompanhamento da plenária. Com relação à revisão de outros diplomas legais, que  
324 falam do PGT, do Estudo de Impacto de Vizinhança, do Código de Obra, eu tenho certeza que eu  
325 vou ficar maluco neste período, mas nós também o faremos. Eu já combinei com o Felício,  
326 terminando essa trajetória, eu terei direito há 02 (dois) meses no Nepal, para um curso de levitação e  
327 um estágio de buda, não é? Mas é uma demanda que nós sabemos que nós temos que enfrentar em  
328 paralelo aos estudos, e que a própria consolidação do instrumento legal do zoneamento depende de  
329 regulamentações do estudo Impacto Vizinhança, do PGT, do Código de Obras, nós já sabemos que  
330 precisamos trabalhar na modernização, já que é de 2003, então também tem aí os seus 16 (dezesesseis)  
331 anos que precisam ser modernizados. Quem mais? **CALASANS CAMARGO:** Bom dia para vocês.  
332 Só queria parabenizar a iniciativa, acho bastante importante a participação de todos. A gente tem  
333 ouvido muito do pessoal da Construção Civil, desde o mandato passado, e estamos acompanhando aí  
334 a questão da situação de mercado... O mercado estava bem restritivo, nós passamos por crises  
335 seríssimas, mas agora se vislumbra como já se já pensávamos anteriormente, uma reação de mercado  
336 e obviamente que você aprovar um projeto se e ver se concretizar, não é do dia para noite, então é  
337 preciso... O colega falou aqui e acho que é muito importante, muito pertinente, porque o  
338 planejamento é estratégia de ação de mercado, depende muito do que vai avançar nesse Lei. Então,  
339 importante pedir à você Manara, que a gente tenha mais informações até para estar acompanhando  
340 pari-passu essa discussão do Zoneamento. Eu achei muito pertinente a colocação, é uma burocracia  
341 muito grande em São José dos Campos, é uma loucura esse negócio de Habite-se, toda hora muda o  
342 Habite-se, então é preciso realmente avançar nestes aspectos. Então, eu gostaria que tivesse mais  
343 tivesse mais informação, algum canal de comunicação, não só para o pessoal do CMDU, mas que a  
344 gente pudesse estar acompanhando quais são essas indicações, essas orientações que vem quem  
345 constrói a cidade, para avançarmos juntamente com a Municipalidade aí para avançar nisso.  
346 **MARCELO MANARA:** Ok, Vereador. Eu entendo que nós temos 03 (três) grandes canais de  
347 comunicação. O primeiro é esse que você já está exercitando aqui, mesmo não conselheiro. As  
348 reuniões do CMDU são abertas e é importante ver o recinto lotado, porque são temas de grande  
349 relevância, de grande importância, que numa trajetória de discussão dessa jornada, nós tenhamos  
350 uma participação efetiva das lideranças, dos representantes, dos vários segmentos, dos Vereadores,



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904  
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

351 então nós contamos com a presença porque são vários eventos já determinados no Cronograma, e  
352 que nos enriquece muito a participação de todos. O segundo é o exercício do próprio conselheiro, o  
353 conselheiro ele tem essa demanda interna de levar, de informar ao seu seguimento as discussões,  
354 provocar isso e nos retornar com contribuições do seu segmento, não é? É uma coisa que eu sempre  
355 costumo falar, porque às vezes na dinâmica do dia a dia, na correria de cada um, o conselheiro passa  
356 a ser o representante de si mesmo, mas essa é a oportunidade do exercício, do cumprimento no rigor  
357 do que é esperado de cada conselheiro, promover também a interlocução, a capilaridade das  
358 informações. O terceiro caminho é o das mídias digitais, teremos um site específico do Zoneamento,  
359 já era para ter acontecido, então nós teremos assim como tivemos durante a discussão do Plano  
360 Diretor, um acesso aberto à toda população, e inclusive com informações sobre o CMDU. Nesse site  
361 do Zoneamento as pessoas, o público em geral, terá amplo acesso às informações, lembrando que no  
362 site do Plano Diretor nós tivemos 175.000 (cento e setenta e cinco mil) acessos, então é um canal  
363 muito aberto e transparente, para que toda a população possa ter acesso ao andamento do trabalho  
364 acerca do Zoneamento. Então acho que através dessas 03 (três) portas, todos poderão e terão uma  
365 participação importante na construção coletiva dessa discussão. **SIDNEY CAMPOS:** Bom dia a  
366 todos. Antes de mais nada, gostaria de parabenizá-lo pela iniciativa de colocar todas as informações  
367 relativas ao Plano Diretor e a Lei de Zoneamento à disposição das entidades. Gostaria também de  
368 parabenizar a ACONVAP pela apresentação. Porém, como representante dos Centros Industriais de  
369 São Paulo, não poderia deixar de expressar nossa preocupação tanto quanto das pequenas, médias e  
370 grandes empresas, com relação à Construção Civil em São José dos Campos, haja visto os problemas  
371 que temos tido com relação às construções e incorporações ao lado de empresas, dando só um  
372 exemplo: Petrobras, Johnson e Alexis, Monsanto, onde nós temos grandes problemas gerados pela...  
373 Desculpe, por estar contrariando a Maria Rita, quando ela disse sobre a parte de responsabilidade do  
374 empreendedor.... Nós entendemos que em alguns aspectos o empreendedor ficou mais preocupado  
375 com a construção e a venda, do que realmente com a “pós” vida, digamos assim, com a vida do  
376 comprador com relação ao local onde foi feita a construção. Grandes empresas de São José dos  
377 Campos, principalmente as internacionais, as multinacionais, estão muito preocupadas com esses  
378 problemas que tem ocorrido, que realmente impactam não só em termos de valores, como em termos  
379 do andamento normal da produção. Gostaríamos então de pedir, já que a própria ACONVAP disse  
380 que vai continuar com os estudos, estamos à disposição para sentarmos, conversarmos e colocar  
381 também as necessidades das empresas, dos problemas decorrentes de uma incorporação feita apenas,  
382 como eu disse, uma relação com a vizinhança, mas não com as empresas vizinhas, de modo que  
383 possamos manter as empresas e atrair novas empresas para as regiões sem que elas tenham no futuro  
384 os problemas que determinadas empresas estão tendo hoje, então é um pedido que nós fazemos. Nós  
385 vamos fazer a nossa apresentação também, mas gostaríamos de colocar essa solicitação, porque essa  
386 é uma solicitação de todas as empresas de São José dos Campos. Muito obrigado a todos.  
387 **MARCELO MANARA:** Obrigado, Sidney. Queremos muito ouvir a CIESP, isso é legítimo. A  
388 discussão sobre o Zoneamento apresenta normalmente e legitimamente alguns conflitos, em termos  
389 de expectativas de uso e ocupação, e isso é natural. Isso só reforça essa dinâmica que só favorece,  
390 nós ouvirmos a todos. Até puxando o gancho da indagação do Vereador Walter e do Sabonge, é por  
391 isso que a Câmara Técnica acontece nesse passo, após ouvirmos todos, porque aí as diferentes  
392 leituras, digo todas as considerações legítimas, elas serão a base, a ferramenta, o insumo, que essa  
393 Câmara Técnica vai ter que se debruçar e pesar de todas essas contribuições e leituras,. Então, já  
394 podemos trabalhar uma agenda da reunião extraordinária, já temos pelo anúncio 02 (duas)  
395 apresentações a serem realizadas, uma da AELO, outra da CIESP. Então, o mês de março aí vai ser  
396 de bastante interessante. Mais alguém? Lógico, Maria Rita. **MARIA RITA:** Sidney, não é uma  
397 resposta, porque não é isso que nós estamos fazendo aqui, mas importante frisar que durante a  
398 discussão do Plano Diretor, não foi atendido 100% (cem por cento) do que a ACONVAP pediu, nem  
399 todas as nossas solicitações foram consideradas para o Plano Diretor, do mesmo jeito a Lei de  
400 Zoneamento vai ser construída pela sociedade e nós não seremos atendidos no todo, vamos ser

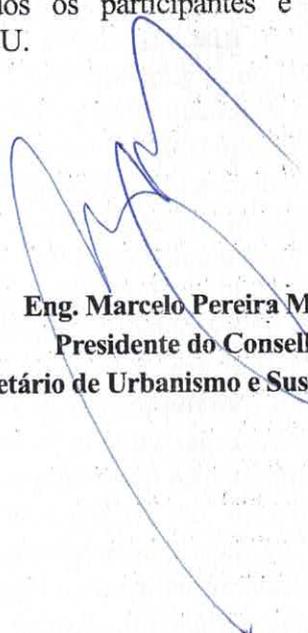


PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904  
Tel.: 55 (12) 3947-8129 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

401 atendidos em partes e vocês também. A CIESP também precisa entender que nós não estamos mais  
402 no momento de outra Johnson vir para São José, outra Petrobras, hoje nós temos, por exemplo, o  
403 mundo dos empreendimentos, inclusive, eu sou responsável técnica é lá da Century, hoje nós temos  
404 um problema enorme lá dentro porque ela ZI, lá tem comércio onde tem indústria, não existe mais  
405 isso, como a própria GM, há muito tempo se discute que ela precisa levar os fornecedores dela lá  
406 para dentro e o nosso Zoneamento não permite, nós não temos mais aquela estrutura passada de  
407 grandes indústrias afastadas de seus fornecedores e é isso que nós temos que contemplar. Com  
408 certeza vamos todos juntos, chegar numa melhor Lei para todos nós. **MARCELO MANARA:** Está  
409 ótimo! Esse é o primeiro aquecimento das nossas reuniões extraordinárias, a dinâmica é essa. Quero  
410 agradecer a todos, eu acho que todos saem daqui cientes das ansiedade e da leitura de cidade no  
411 seguimento importante da construção dessa Política Pública que é determinística e para o  
412 desenvolvimento da cidade, e queremos ouvir, repito, queremos ouvir todos aqueles segmentos,  
413 aquelas entidades que participam do CMDU, para que possamos chegar na Câmara Técnica com  
414 bastante insumo, bastante discussão, bastante contrariedade, bastante ansiedade, porque vamos ter  
415 um momento bastante interessante de lapidar isso. Não sei se a expressão correta é lapidar, mas  
416 ouvindo a todos, e repito: o objetivo dessas reuniões é a colheita. Então, quero parabenizar  
417 novamente a ACONVAP pela objetividade na apresentação desses tópicos, de forma bastante clara.  
418 Se todos puderem trazer dessa forma, vai ser muito rico para a nossa construção coletiva em busca  
419 do Zoneamento. Obrigado a todos, tenham todos uma boa semana. **Encerramento:** O presidente do  
420 Conselho Marcelo Manara, deu por encerrada a reunião, e nada mais a tratar, a presente ata foi  
421 redigida e depois de lida e aprovada, será assinada pelo presidente do Conselho, para ser  
422 encaminhada por e-mail a todos os participantes e membros do Conselho Municipal de  
423 Desenvolvimento Urbano – CMDU.



**Eng. Marcelo Pereira Manara**  
**Presidente do Conselho e**  
**Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade**