

ATA DA REUNIÃO-CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO-CMDU

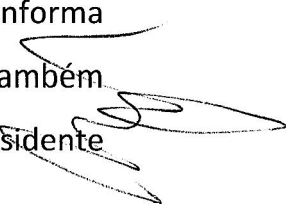
Data: 19 outubro de 2023-Horário: 09:30hs

Local: Auditório do 7º andar do Paço Municipal

Aos dezenove dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e três, Presidente Manara deu início a reunião do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano às 9:38hs. Agradece a presença daqueles que estão presentes em plenária e também aos que estão participando via remota. Antes de entrar nos informes que estão em pauta, compartilha com os conselheiros, excelentes notícias no que diz respeito à arborização urbana, que é um tema do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano. São José dos Campos foi contemplada, pelo quarto ano consecutivo, com o Tree Cities of the World, que é um reconhecimento sobre a gestão do patrimônio arbóreo. Esse reconhecimento é concedido pela Fundação Arbor Day, ligada à FAO/ONU, e São José é um dos únicos municípios que está sendo pela quarta edição recebendo esse prêmio no mundo, nas quatro oportunidades: 2019, 2020, 2021 e 2022. A equipe do DGA, junto com o secretário adjunto Ronaldo, foi a Maringá receber essa honraria. Na oportunidade, fomos informados que São José dos Campos será a sede de grandes eventos de discussões técnicas sobre essa pauta de arborização. Então, no ano de 2024, São José recepcionará o Fórum Paulista de Arborização Urbana e em novembro de 2024 recepcionará, o Fórum Latino-Americano da ONU sobre Florestas Urbanas. Salvo engano, é a primeira vez, no Brasil, que esse fórum acontece, porque é o quarto fórum mundial que a ONU promove, discutindo florestas urbanas, e eles confirmaram hoje que São José dos Campos foi escolhida para sediar esse evento. E no início de 2025, São José recepcionará o Congresso Brasileiro de Arborização Urbana, simultaneamente, ocorrerá também o Congresso Latino-Americano e o Congresso Ibero-Americano de Arborização Urbana. São dois grandes eventos internacionais,

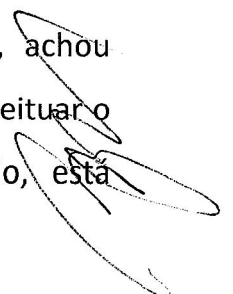


principais eventos dessa pauta de arborização urbana no mundo e também o Congresso Brasileiro e o Fórum Paulista. Esse conjunto de informações aponta que “estamos no caminho certo e que a nossa gestão sobre florestas urbanas, arborização, é uma referência nacional e, agora, é uma referência internacional”. Presidente parabeniza a todos do Departamento de Gestão Ambiental, da Divisão de Parques e Áreas Verdes, que desenvolvem o trabalho do Arboriza São José, que é uma identidade importantíssima, uma referência para São José dos Campos. Parabeniza também toda a equipe da Secretaria de Manutenção da Cidade, da Urbam e todos aqueles que ajudam a promover essa jornada com tamanha excelência. Lembra-se da importantíssima participação do Conselho Municipal de Meio Ambiente, que aprova a destinação de recursos que dão suporte, através do FUMCAM, ao desenvolvimento das ações do Arboriza. Dando seguimento a pauta com a aprovação da ata de 14/09 de 2023 enviada em 10/10 de 2023 por e-mail. Pergunta se alguém tem alguma consideração a fazer, que permaneçam como estão aqueles que aprovam e se manifestem os que desejam abstenção ou não aprovação. Nenhuma manifestação, Ata aprovada por unanimidade. Passa a palavra para o diretor Oswaldo, que cumprimenta a todos e inicia informando que já foi aprovado o Cadastro Municipal de Estradas Rurais na Câmara Municipal e que hoje, todo o mapeamento das estradas, são reconhecidamente municipais principalmente do sistema rural. Que o mapa já está disponível no Geosanja. A Lei Complementar 674, de 2023, também foi editada dois decretos referentes à publicidade, tanto ao ar livre e em estabelecimentos comerciais, que foram atualizamos o decreto que era de 2001, e agora o decreto foi atualizado pelo 19.422, de 2023; e também atualizados a publicidade ao ar livre em painéis e outdoors, que era um decreto de 2005, e agora o decreto que passa a vigor, com essa alteração, é de 2023. Basicamente era isso para ressaltar e informa que todo material está disponível no site da prefeitura e os decretos também serão disponibilizados para aqueles que queiram fazer uso deles. Presidente

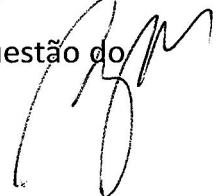


agradece Oswaldo e pergunta se alguém quer fazer alguma consideração e uso da palavra? Nenhuma manifestação segue com as apresentações, com primeiro assunto a minuta do decreto que propõe atualização dos procedimentos relativos à concessão da outorga onerosa de construir, instituídos pelo Decreto 18.327, de 2019. Antes, apresenta a todos a Carina, a nova chefe de Divisão de Desenvolvimento Ambiental, que substitui a Livia Correia, que assumiu uma assessoria muito interessante e importante na AGEVAP, ligado a CEIVAP. Passa a palavra para o diretor Oswaldo que segue com a questão da atualização do decreto, hoje decreto vigente da outorga onerosa, na verdade, consolida três diplomas legais. Que optaram por este formato porque tem uma parte da outorga onerosa no Plano Diretor, uma parte na Lei de Zoneamento, e a outra parte no Código de Edificações. Tanto para o usuário quanto para o técnico, é mais fácil e mais prático que eles estejam reunidos todos num formato só. Então, na construção do decreto de 2019 o 18.327 foram associados esses três diplomas legais e o regramento de procedimentos, que é a função de um decreto. Foi proposta o ajuste no Plano Diretor recentemente, por parte da outorga onerosa, e também o ajuste no zoneamento com alguns mecanismos que estão dentro do decreto. E também o Código de Edificações, a 651, em 2022, também tinha feito alguns ajustes nos procedimentos. Então, já não estava conversando o decreto com esses diplomas legais, e o que traz é uma proposta de atualização desse decreto, com alguns regulamentos que estão sendo inovados. E, a maior parte do decreto encaminhará para o conselho uma minuta e identificar: "esse artigo já existe no Plano Diretor; esse já existe na Lei de Zoneamento; esse já existe no Código de Edificações", para entender a origem das coisas e o que já existe no decreto atual e o que for inovação, será destacado e também identificado. O decreto precisa ser atualizado, porque já tem algumas dificuldades no dia-a-dia, inclusive, do analista. Então, é importante que se faça dessa forma, é uma matéria bem detalhada e a arquiteta Carolina vai ajudar na apresentação. Lembra que os assuntos que

estão sendo tratados são no Plano Diretor, o que foi atualizado recentemente. Da Lei 612, nesse ano de 2023, foram atualizados através da 668 e implementado o desconto no cálculo da outorga onerosa, até 31 de dezembro de 2024, o desconto foi associado à fórmula. Então, isso tem que ser trazido para o decreto, porque hoje, não tem esse regulamento, é importante que ele fique atualizado. Também na atualização da Lei de Zoneamento, com aprovação da 668 o projeto de lei do desconto foi separado do projeto de lei dos ajustes urbanísticos. Foi feita a nova atualização do Plano Diretor, com a 668, onde reposicionou a centralidade Vila Adyana na tabela do fator de planejamento, e também substituiu a tabela das estratégias relacionadas ao fator de sustentabilidade e foi incorporada uma série de novas estratégias. Então, isso também tem que ser trazido para o corpo do decreto. Na Lei de Parcelamento e Uso do Solo, no zoneamento, através da 667 desse ano, incorporou novas definições de uso misto e também foi modificado e reformulada a fachada ativa, isso também tem que vir para o âmbito do decreto, porque não está conversando. No Código de Edificações também, na 651, em 2022, já tinha sido associado a algumas situações, como a questão da cobrança da outorga para os casos de atestado de regularidade de construção, também já tinha sido definido exatamente o cálculo do que seria a área construída computável e não computável. Então, essas matérias todas acabaram sendo trabalhadas numa outra legislação, e agora elas tem que vir para o corpo do decreto, essa é uma das intenções desta proposta. A primeira inovação que essa nova regulamentação do decreto estaria trazendo na tabela do fator de interesse público, tem os itens dois e três que tratam do empreendimento habitacional e popular destinado a famílias com renda até seis salários mínimos no centro tradicional; e depois o item três fala do centro expandido, onde você zera no centro tradicional, e o 0.1 na questão do centro expandido. Que, achou importante, conversando com a habitação e análise, que teria que conceituar o que é, de fato, esse empreendimento habitacional popular. Então, está

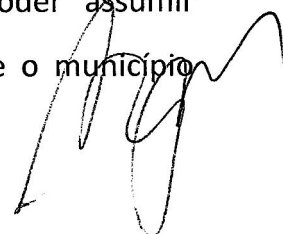


propondo no decreto o seguinte: "Empreendimentos habitacionais populares para famílias com renda de até seis salários mínimos, nas centralidades centro tradicional e centro expandido, deverão: inciso um, estarem vinculadas a algum programa habitacional da esfera municipal, estadual ou federal, já que ele é um programa habitacional; inciso dois, atender o limite de renda familiar de até seis salários mínimos por unidade habitacional; e o inciso três, atender ao teto de valor estipulado para unidade habitacional, quando requisito para enquadramento no programa habitacional". Achou que estava solto, e a necessidade de ter um conceito do que é esse empreendimento habitacional popular para fazer isso do fator de interesse público, essa seria a primeira inovação proposta. A segunda inovação proposta: no cálculo da fórmula da outorga onerosa, tem o valor do terreno, o VT valor da área unitária do terreno conforme planta genérica de valores, limitado as 40 unidades fiscais. Tinha umas situações que foram acontecendo na aprovação dos empreendimentos, que, muitas vezes, um imóvel tem duas frentes: um imóvel de esquina, ou vai de uma rua à outra, de uma quadra à outra. "neste caso, quando você tem variação, inclusive, do coeficiente..." como exemplo, no Satélite, um caso: Andrômeda e Bambuí, que é a rua de dentro. A Andrômeda tinha um coeficiente e a Bambuí tem outro e havia uma dúvida de que coeficiente que usar e aplicar nesse caso. Assim achou por bem deixar mais claro o seguinte: "para efeito do valor de terreno, vai utilizar o acesso que estiver na matrícula do imóvel apresentado no ato do protocolo do projeto, ou seja, é a situação de hoje, aquele imóvel, hoje, na matrícula, está expresso que ele faz acesso pela Avenida Andrômeda", Então o valor de terreno do imóvel será referente à Avenida Andrômeda. Se, no futuro, esse empreendimento em outro local queira anexar terrenos ou estabelecer um novo acesso para outra rua que não seja aquela expressa na matrícula essa é uma situação futura. Então, o que está sendo trazida é a situação do presente, o que estiver escrito na matrícula como acesso, e quando tiver mais de um acesso, é o que prevaleceria para questão do

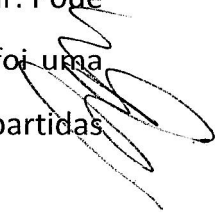


valor do terreno. Essa seria a segunda proposta. O Plano Diretor já prevê, no Artigo 80, em seu parágrafo terceiro, a hipótese de dispensa de garantia bancária para os empreendimentos residenciais multifamiliares e empreendimentos de uso misto, com a presença do último familiar, já são a 668, que foi aprovado neste ano de 2023. E no inciso primeiro, também já está na 668, que fez esse ajuste no Plano Diretor, que a transferência da titularidade do imóvel antes da quitação integral da contrapartida financeira de planejamento urbano sustentável dependerá de anuência municipal, sendo vedada a incorporação imobiliária sem o atendimento desse condicionante, isso já é lei. O que acontece nessa opção de parcelamento da contrapartida financeira foi colocado como proposta: “No caso de não pagamento, não tem mais a fiança bancária”; na relação direta com o município, então o jurídico orientou o seguinte: “você tem que pensar em todo o procedimento que você vai ter que adotar em caso, de repente, de não cumprimento do combinado”. Então, foi colocado: “no caso de não pagamento, o valor da contrapartida financeira será protestada e inscrita na dívida ativa, e executado judicialmente pelo município”, isso já é praxe, já faz parte da regra, mas o jurídico orientou que isso estivesse expresso no decreto, por força de ter uma relação direta agora de interessado e a prefeitura, sem garantia bancária. E também foi colocado o seguinte que : “na medida em que pode haver a transferência de titularidade, a prefeitura, tem que se informada, para ter mais controle”, quer dizer que: “ a transferência de titularidade do imóvel sem anuência do município não exonera o devedor da contrapartida acordada”. O projeto está passando de A para B, inclusive a dívida ou o parcelamento e se tiver sido efetivado com a prefeitura para o outro. Agora, se não traz para a prefeitura, entende-se que o pagamento continua com o original. O jurídico orientou que tivesse essas cautelas, e expressar quais serão os procedimentos da prefeitura. Outro artigo no Plano Diretor o Artigo 73, parágrafo quinto que hoje já é lei fala o seguinte: “prevê a devolução da contrapartida paga da outorga em caso de

desistência do coeficiente adicional adquirido". Então, já tem essa questão, foi pago o coeficiente adquirido, o dinheiro foi para o fundo, vai ser usado, agora teria que regulamentar essa desistência. Então, foi pensado em situações que podem ocorrer, para deixar mais claro que a prefeitura tem muito claro quais são os procedimentos que vai adotar nessa situação. O interessado pede a devolução e o alvará de construção dele com obra iniciada, ele começou o projeto, com as fundações, com o volume de construção que a lei diz que o projeto está garantido no tempo, mesmo que ele pare por um tempo ou não dê continuidade, ele tem o direito no tempo do projeto porque se enquadrar no que é obra iniciada. Nesse caso, está dizendo o seguinte: "a gente não vai devolver a contrapartida paga, pois o alvará de construção dele se consolidou no tempo, passou a ser um direito do cara, então não tem porque ele não dar continuidade no projeto dele e vir pegar o dinheiro conosco". Não é correto, então, foi colocado a segunda hipótese: "alvará de construção com obra não iniciada, devolução da contrapartida paga mediante cancelamento do alvará de construção, a prefeitura devolve". Que, muitas vezes, o alvará de construção, tem algumas situações em que ele optou por aquela intervenção em área pública, prevista no fator de sustentabilidade, e tem um acordo de executar uma obra, e aquela obra não fez parte do pagamento da outorga porque ela será executada num tempo. Então se fala o seguinte: "esse projeto que não teve obra iniciada, se tiver executado essa intervenção, a prefeitura devolve também o valor da contrapartida paga sem problema nenhum, porque ele executou o combinado". Mas, se a intervenção estiver parcialmente executada, ele começou a obra e abandonou por alguma razão, não terminou a obra daquela praça, com aquele projeto combinado, será dada uma opção a ele: "finaliza o que falta para poder devolver na íntegra tudo certinho, ou então se não finalizar, o município, vai ter que finalizar, com prazo diferente, porque vai ter que licitar essa finalização, muitas vezes a SMC não vai poder assumir dependendo do tipo de combinado do projeto". Nesse caso, se o município

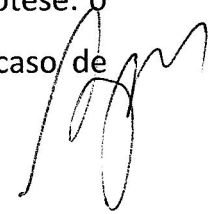


finalizar, vai se deduzir do combinado inicial esse valor, porque a prefeitura acabou gastando esse valor. E a terceira situação: "a intervenção não foi executada". O valor correspondente ao que ela contabilizou no coeficiente não é devolvido, porque vai devolver aquilo que virou coeficiente, o que não foi combinado e não foi feito, não estaria devolvendo. Que achou importante estar colocando isso porque, no dia-a-dia, há muita dúvida, muitas vezes, de situações que vão aparecendo e percebeu desde que instalou a outorga, que as situações vão aparecendo, e tem que ir regulamentando e estar sempre ajustando. Outra proposta é um prazo máximo de três anos para ingresso do pedido de devolução de contrapartida financeira, a partir do dado do seu pagamento. Porque os recursos vão para o fundo, são empenhados, e muitas vezes, tem projetos prospectados, vai fazer um projeto em dois, três anos, então vai ter um desembolso, está começando a finalizar alguns projetos para licitação e até apresentar para o conselho projetos que já tinha combinado, exemplo a Praça Verão e outros projetos. Então, já vai comprometendo esse recurso, então, é importante que isso não fique distante. Que entendem: "se um projeto tem que ser construído em dois anos, podendo ser prorrogado por mais dois anos, num total de quatro anos, acha que um prazo de três anos seria um prazo razoável para a pessoa avaliar". Ele tem dois anos: "não, eu vou prorrogar por mais dois anos o projeto", mas não vai esperar o quarto ano para saber se vai fazer ou não, se quer desistir ou não. Então, no terceiro ano, achou que era um tempo bom para ambas as partes, tanto para prefeitura quanto empreendedor, tomar as suas decisões. Outro fato que está colocando é exatamente isso: "muitas vezes, a devolução da contrapartida, a gente não consegue devolver imediatamente". Então, talvez tenha que colocar no orçamento do ano seguinte, porque é por conta da prefeitura que empenhou aquele projeto, o dinheiro vai entrar, o interessado pediu, eu não consigo hoje desembolsar. Pode acontecer que não tenha caixa, o dinheiro esteja empenhado, aquilo foi uma surpresa. Então, a está sendo colocado que as devoluções de contrapartidas

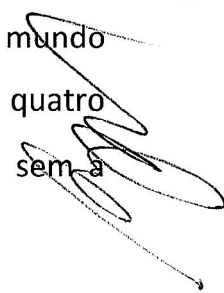


foram pagas mediante ingressos de novos recursos no fundo, recursos que não tenham empenhados porque senão vai ter dificuldade, porque esse dinheiro não sai do orçamento da prefeitura; ele sai do fundo. A outorga vai direto para um fundo, é um dinheiro carimbado. Então, é o fundo que vai devolver o dinheiro e terá um controle fiscal. Também não pode ter um projeto programado e ter que tirar o dinheiro daquele projeto, se outro dinheiro não entrar como fazer? O pagamento que licitou, vai ter as medições daquele projeto para pagamento da empresa que vai implantar aquele projeto. Então, é uma questão de um balanço fiscal que é mais importante ter mais controle e ter uma trava nesse sentido. Quanto à intervenção em área pública, serão estabelecidos alguns critérios quando houver o interesse em urbanizar uma área pública que faz parte do fator de sustentabilidade. O requerente poderá propor a urbanização de uma área até um raio de um quilômetro do empreendimento dele. A partir de um quilômetro, seria interessante que a prefeitura indique se é do interesse. Por exemplo, “eu quero usar disso, mas não encontrei nada ou não tem nada nas proximidades do meu empreendimento que eu possa utilizar isso”? A prefeitura escolhe, porque sabe o que é mais urgente para a cidade em determinados locais, então isso viria para o colo da prefeitura. Outra questão é de uma possibilidade da prefeitura, na verdade, não admitir essa intervenção de área pública porque, de repente, ela pode ter projetos já aprovados pelo grupo gestor do fundo, projetos já selecionados pelo próprio CMDU para investir o dinheiro, é mais interessante direcionar o dinheiro para esses projetos do que identificar uma área propriamente dita. E, uma terceira possibilidade é a previsão de não haver interesse de receber projetos de intervenção em área pública para concentrar aquele recurso na execução de projetos prioritários. O dinheiro seria direcionado para esse projeto e não faria outra área, tirando esse recurso de um projeto que poderia ser mais interessante para a cidade. A terceira hipótese: o cálculo da parcela de incentivo para o fator de sustentabilidade, no caso de

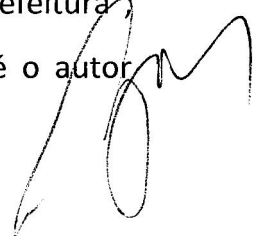
Atz.



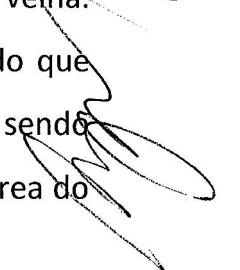
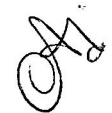
intervenção em área pública, será feito exclusivamente pelo custo da intervenção pretendida. A conclusão de que é melhor trabalhar com orçamento, porque a legislação tem um sistema de pontuação chamado FPU que relaciona alguns itens, só que esses itens vão se desatualizando e depois, muitas vezes, não tem uma listagem ampla dos itens e tem que fazer por similaridade, e vai ficando uma coisa de achismo, muitas vezes, em que a fica numa situação complicada e vai direto para o orçamento. Então, como é uma área pública, propõe esse padrão de urbanização, quanto fica o custo desse padrão de urbanização? É esse valor do orçamento que vai prevalecer. Sai dessa lógica do sistema de pontuação, porque está complicando um pouco e dificultando essas análises. Hoje, não existe um prazo legal para intervenção em área pública. Por exemplo, o interessado vai aprovar um projeto, ele tem a possibilidade de pagar a outorga à vista, agora com desconto, ele pode pagar em 18 meses ou pode pagar no 18º mês. Ele opta por uma intervenção em área pública, está aberta essa intervenção e condicionada ao Habite-se, não tem um tempo fixo, porque o projeto pode, inclusive, ser um projeto que, no tempo, atingiu o volume de construção, ganhou o projeto no tempo, e quando será o Habite-se desse projeto? Algumas situações de alguns empreendimentos que optaram por isso, e no dia-a-dia, onde está essa área, se estabeleceu um acordo de que o empreendedor irá fazer a urbanização, é uma área que fica num bairro ou próximo à área dele, e que a prefeitura passa a ficar impedida de fazer uma intervenção; e se essa intervenção não acontece em um, dois, três, quatro, cinco anos, congela a área, muitas vezes até já se tentou falar com alguns empreendedores, até por algumas localidades que foram escolhidas, que era interesse do governo já fazer um equipamento para aquela comunidade, só que essa área está, hoje, acordada numa intervenção urbana sem prazo, e o governo pergunta: "mas quando é o Habite-se, então? Quando vai ter?", No mundo perfeito, pode ser quatro anos, dois mais dois, mas pode ser além de quatro anos, além da gestão de um governo, e aquela área ficou congelada, sem a



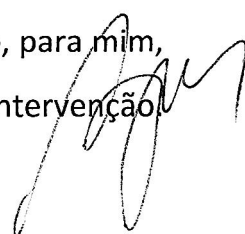
intervenção. Então, a proposta é a seguinte: “se a outorga pode ser paga em 18 meses, e a intervenção é parte do fator de sustentabilidade que integra a contrapartida financeira, então que a gente tenha 18 meses para fazer essa intervenção, um prazo, uma resposta para a sociedade”. Oswaldo informa que na sua experiência, recebe no dia-a-dia, uma série de indicações de munícipes diretamente via 156 ou, então, através de vereadores, de áreas que estão acordadas para intervenção e tem um projeto próprio que vai fazer a intervenção, mas não consegue dar o prazo para o munícipe, porque não sabe quando vai acontecer, quando será entregue ao munícipe, aquela área, muitas vezes urbanizada, ou está com uma urbanização precária. Que há uma expectativa da sociedade e uma cobrança em relação ao poder público. Então, é uma ideia de poder já fazer uma intervenção direta na área sem a licitação, muitas vezes, de um projeto que a prefeitura tenha que fazer e que o tempo e o custo dela é outro; mas, ao mesmo tempo, é necessário um prazo, porque está criando uma expectativa para a sociedade que não consegue dizer para quando. Então, entende que o Habite-se não é um prazo que consiga ter uma data final porque varia cada empreendimento, um assunto para se conversar melhor. Hoje não tem na lei e nem no decreto. “Eu estou optando por fazer uma intervenção em área pública no fator de sustentabilidade. Qual é o meu trâmite? Abre o processo, a gente emite a diretriz de projeto, vocês enviam a proposta de intervenção, nós analisamos e aceitamos, nós notificamos o início da obra, nós acompanhamos a obra para poder dar o aceite da obra”. Hoje, não está regulamentado esse passo-a-passo. Então, é importante também ter esse procedimento. Outra proposta é uma vez acordada e estabelecida a intervenção em área pública, logo depois, que seja providenciada uma placa informativa no local da intervenção, inclusive que ela não tem a ver com a responsabilidade técnica, mas: “a empresa tal, através do processo de alvará de construção tal, se comprometeu a intervir nesta área. O projeto está aprovado na prefeitura” porque é importante dar essa visibilidade para a cidade de quem é o autor



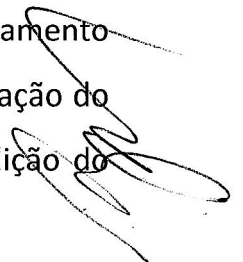
daquela intervenção. Uma alerta feita pelo jurídico é que hoje, no Plano Diretor, no Artigo 82, “em caso de não cumprimento da destinação que motivou a utilização dos fatores de planejamento e sustentabilidade do interesse público, o município procederá com a cassação do alvará de construção e o cancelamento da isenção ou redução, bem como a sua cobrança em dobro a título de multa, acrescido da atualização monetária”. Da maneira que está, não está individualizando as ações, não necessariamente, precisa fazer todas; pode fazer uma e não fazer a outra e no decreto ponderar as ações. Então, a proposta no decreto é: “em caso de não cumprimento da destinação que motivou a utilização dos fatores, o infrator estará sujeito a cassar o alvará, ou cancelar; ou cobrar, mas não fazer tudo”. Então, ficou uma situação que precisava ser revisto, está propondo essa ponderação. Outra coisa também que não tinha na legislação e, muitas vezes, o empreendedor procura a prefeitura é de poder substituir uma estratégia do fator de sustentabilidade previamente combinada. Então, serão admitidas alterações das estratégias do fator de sustentabilidade mediante a retificação do projeto, desde que a soma das parcelas dos incentivos não seja inferior à original. Ou seja, “eu paguei um valor de outorga mediante aquele desconto atrelado ao fator de sustentabilidade, vou trocar os fatores desde que não altere a conta final, não tem problema nenhum”. Agora, está excetuando, dessa possibilidade, a intervenção em área pública, porque uma vez que foi acordada, criou se uma expectativa naquela população e se mudar o local, pode ter um problema. Com a palavra Maria Rita da Aconvap que diz não ser contra ter um prazo para cumprir, mas acha que ele precisa ser um pouco maior do que 18 meses, pela questão financeira. E preocupa um pouco principalmente quando é muito próxima a obra a intervenção, e na hora que terminar de fazer, que era do interesse valorizar, aquela obra já está velha. Então, pede que seja um prazo maior e outro item é quando é colocado que pode não ser permitida a intervenção em área pública. Nesse caso está sendo tirado um direito que foi dado na lei atual que diz que se “eu tiver uma área do



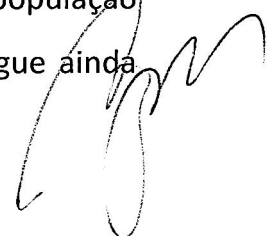
meu lado, eu posso propor". Outra questão é referente a trocar um fator de sustentabilidade, "onde vai acontecer num projeto e quando não consigo efetuar, que eu possa ao invés de você me dizer que não estou devendo, eu venho aqui falar que não consegui efetuar esse fator, então quero pagar esse percentual". Com a palavra Ana Cândida, arquiteta da Seurbs, responde para Maria Rita que entende que já tenha essa previsão no texto da lei, que pode cancelar aquela redução, aquela isenção relativa ao fator de sustentabilidade que não foi executado, independente se é o requerente que está solicitando ou se é a prefeitura que está detectando. Com a palavra José Renato da Aconvap, que cumprimenta a todos e pede que Oswaldo, volte no slide que fala sobre a definição de VT onde "Foi colocado que será escolhida a frente do terreno para ser o valor de todas as outras áreas, mas quando há uma união como exemplo no Jd Satélite onde tem esses casos em que o valor venal do terreno voltado para Andrômeda é muito maior do que os demais e quando coloca que vai definir a frente de acesso do imóvel, muitas vezes, em função de você buscar um VT menor do conjunto, vai escolher a pior situação prática tanto para a cidade, quanto para o imóvel. Eu acho que daria para fazer um cálculo ponderado por essas áreas: você pega cada uma das suas matrículas, vê qual o valor que ele tem, multiplica pela área dessa matrícula, e na hora que soma todos deles, divide pela área total do terreno, você tem um novo VT ponderado para aquele terreno que está em aprovação. Acho que é mais justo e não compromete você ter que fazer uma pior escolha urbanística e da incorporação em função de conseguir um valor menor. Então, acho que é mais justo". Com a palavra Ângela da Aelo, que pergunta se ela entrar no cartório, faz uma retificação e apresenta a matrícula para melhor solução, não para o município às vezes e que tem uma saída jurídica para isso. E outra hipótese que a Maria Rita também falou, "porque às vezes eu tenho uma equipe e você fala que vai ser mais barato fazer aquela intervenção pública do que fazer. Então, para mim, vai sair mais caro, e eu já tenho toda uma equipe para fazer aquela intervenção".



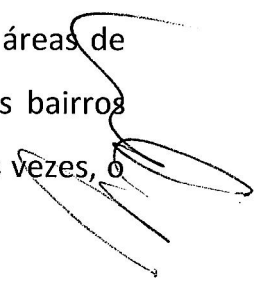
Para mim, empreendedor, pode ser mais barato do que eu depositar para você o dinheiro. Então, ter essa faculdade do empreendedor essa é a minha sugestão". Oswaldo explica que quando está falando que, ao escolher para efeito de cálculo da outorga, não quer dizer que esse acesso se imponha ao projeto. O que está falando é que, "naquele momento o VT, para efeito ele está vinculado ao acesso, e, muitas vezes, o empreendedor vem e já propõe para nós que, para identificação do VT, seja acesso outro, mas a gente fala: "mas a matrícula está falando que, oficialmente o acesso é outro, mas não quer dizer que eu vá impor o acesso ao seu projeto". "Estou dizendo: você me apresentou um projeto e me apresentou uma matrícula, e naquela matrícula está dizendo que o acesso é tal, mas como o imóvel envolve outros acessos". O que vale para é o que estiver na matrícula que será usado para efeito de cálculo. Isso não impõe nada de acesso ao seu projeto, continua a liberdade de criação. É somente para ter uma referência de que a matrícula determina, no ato do protocolo do projeto, mas não impõe o acesso ao projeto. José Renato pergunta se quando unifica a matrícula, muitas vezes escolhem a frente dela para colocar o VT no cálculo, muitas vezes na compra, soma alguns terrenos, e ele está dentro da tabela do município ou, senão, uma planta genérica de valores dentro de várias fases. O município escolhe uma dessas fases e determinam à frente da matrícula e colocam o resto da área toda para essa. Teoricamente o que está no carnê de IPTU, já escolheram o valor da matrícula e o empreendedor não tem muito que discutir. A única hipótese que acha que sobra para a discussão é quando esta matrícula ainda não está unificada, quando entra com um processo, muitas vezes, tem três ou quatro matrículas para um mesmo projeto. Então, nesse caso acha que se expôs no lado de empreendedor. Com a palavra Rodolfo Venâncio esclarece que, a aprovação do projeto não vai acontecer depois da matrícula dos lotes anexados. Feita a anexação com o departamento do pessoal do Oswaldo, elaborado o memorial, já vai proceder à elaboração do projeto. A matrícula anexada vai ficar como condicionante para expedição do



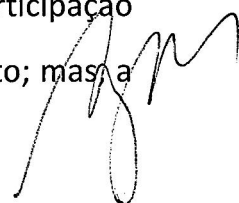
Habite-se e não é necessário, já é assim hoje. Não é necessária a apresentação da matrícula dos lotes anexados para se concluir a aprovação do projeto. Oswaldo informa que a ideia do decreto é de submeter ao conselho, inclusive, na íntegra. A ideia é que tragam sugestões e busquem, talvez, uma ponderação. Informa que tudo que trouxe neste decreto é uma vivência do que está acontecendo, situações que está se deparando. E por isso o instrumento de decreto é o melhor instrumento e não precisa mandar para a Câmara para resolver essas coisas. O decreto é uma atualização a cada momento que as coisas surjam. Na verdade, assim que surge um problema, reedita esse decreto para uma nova situação e não vê problema nenhum. Que vai através de e-mail receber as sugestões; pede celeridade e brevidade para fechar, porque hoje está descoberto. Então, o quanto antes fechar dentro de um consenso do que é bom para todos e, principalmente, do que é bom para a cidade. José Renato acha que, se for ponderado, é justo para os dois lados, porque se ficar a escolha para a prefeitura, pode prejudicar o empreendedor; por outro lado, se for a escolha simplesmente para o empreendedor, também em algumas obras, não vai ser justo. E, sempre que discute essa mudança do Plano Diretor e da Lei de Zoneamento, a municipalidade insiste muito que a outorga onerosa era um instrumento de urbanização, e não imposto. Quando você reflete que o empreendedor vai fazer uma intervenção e, novamente, essa intervenção é um valor que ele coloca de volta para a sociedade, por ele ter trazido um ônus de ter colocado um empreendimento naquele local; só que a municipalidade, que ainda nem mora naquele empreendimento, está exigindo essa melhoria, não é um ônus daquele empreendimento que está sendo colocado. Novamente, a outorga está sendo cada vez mais considerado um imposto, é um valor que a municipalidade deveria gastar dos rendimentos dela para melhorar aquela região que a população já está exigindo, e que aquele empreendimento ainda não melhorou, e não está fazendo bem para a sua sociedade. Não é a população que veio para aquele local que está reclamando, porque nem entregue ainda



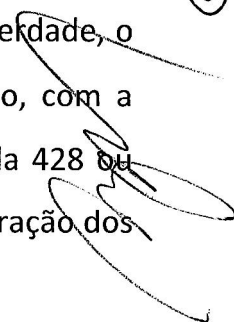
este prédio está, nas suas palavras. Então, sugere que sejam tomados cuidados com esse instrumento, não transformá-lo num imposto direto, porque está ficando fácil migrar isso para uma nova fonte de renda para resolver problemas da prefeitura. Está perdendo aquele principal foco que é restituir o que, de repente, o empreendimento fez de ruim naquela região. Por isso que, dentro da discussão toda, colocadas que tantas obras de melhoria deveriam ser feitas no raio do empreendimento. Porque é aquilo que está tendo o ônus desse empreendimento. O mesmo acontece no setor de mobilidade, quando se exige ou forem arrecadados algum tipo de contrapartida viária, fosse gasta na região, para que se sentisse também a melhora da região por se levar empreendimentos imobiliários, e não colocando o empreendimento imobiliário como um vilão do desenvolvimento urbano. Que, nos cuidados internos da prefeitura, nos debates, levem isso em consideração. Se não tiver um freio nisso, daqui a pouco isso vai virar simplesmente um imposto, e não tem limite, cada vez vai aumentar simplesmente o recebido da prefeitura para poder ir resolvendo problemas que não são pequenos e que não deveriam vir dessa fonte. Oswaldo concorda com o que Renato está colocando e que o município tem que ter todos os cuidados, porque não era a intenção original. Acontece que determinados empreendimentos que se apresentaram na cidade não tinham, realmente, uma área próxima. Que, muitas vezes, pediam para a prefeitura indicar na mesma região e dentro do raio de um quilômetro. Oswaldo cita como exemplo, um empreendimento na zona sul que acordaram fazer intervenção urbanística no Campo dos Alemães e no Parque Dom Pedro, que está na zona sul e pode ser que não estejam no raio de um quilômetro, mas estão na região, no raio de um quilômetro. Criou uma expectativa e a zona sul é uma zona principalmente na região mais a montante dela, que é a parte do Parque Dom Pedro, Campos dos Alemães, Conjunto Ema, carente de áreas de lazer, de serviços e de urbanização. Cada vez que o governo vai aos bairros nesses programas que ele tem, ele colhe esse tipo de pedido e, muitas vezes,



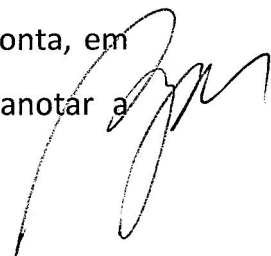
pedido de área que está acordada. É que, muitas vezes, com essa indicação de área, não tem no raio, uma área propícia para fazer isso, mas tem um projeto X, então não é melhor alavancar esse projeto que tem recursos de outros empreendedores, que é uma soma de outras outorgas, e que vai fazer um projeto, do que esgotar alguma área só para suprir uma prerrogativa da lei. A prefeitura vai sugerir algumas áreas que até poderiam dar um resultado melhor para a cidade, só que é preciso ter um pouco mais de flexibilidade para resolver algumas questões que acha importante. Com a palavra José Renato acha que a intenção é muito nobre; mas, muitas vezes, quando a utilização desse recurso é para o fim de um problema já existente, acha que a outorga deveria estar planejada para algo sempre para um futuro maior, quando realmente o empreendimento estiver locado, qual é o ponto de ônus que ele trouxe e onde vai ser realmente minimizado com o dinheiro da outorga. Outro caso que também o preocupa muitas vezes é quando coloca sobre a garantia, onde tem que ter a anuência para troca de proprietário com essa clareza. Não entende a obrigatoriedade de ter mais esse inciso dizendo que tem que dar tanta ciência assim e que a prefeitura tem que colocar, dentro da carta de anuência, ainda mais essa importância da quitação do empreendimento. Todos que compram sabem que o terreno é responsável por esses ônus colocados em cima. Oswaldo informa que vai encaminhar a proposta para todos os conselheiros, a minuta do decreto, e combina um prazo para sugestões, para não ficar muito demorado, e depois voltam para discussão. Então, em uma semana pede a devolutiva, por e-mail, das sugestões, para voltar a conversar, porque, hoje, está descoberto de algumas questões. Dando continuidade a reunião, o segundo ponto da apresentação é o projeto de lei referente a ajustes do Código de Edificações, atual Lei Complementar 651 com o engenheiro Rodolfo. Com a palavra Rodolfo que cumprimenta a todos, e num breve relato apresentará a proposta para ajustar três pontos encontrados no texto da lei. Lembra que teve a participação do Walter, Maria Rita, e por horas e horas se debruçaram sobre o texto; mas a



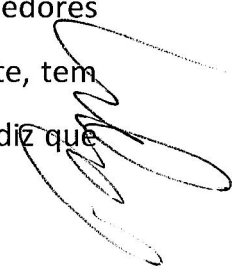
partir do momento em que começa a aplicar, vai começar a encontrar pontos que vão demandar ajustes. E é isso que se propõe: são três artigos, o Artigo 20, no inciso nono da 651, está com a informação de área construída, lembrando que o Artigo 20 trata da emissão do atestado de regularidade. Então, ele está com a informação de área construída, e não área construída computável. Que, a proposta é para correção e inserção da figura correta, que é a área construída computável no anexo nove. E no mesmo Artigo 20 isso é uma inclusão porque, o inciso 12 está com a vedação de emissão do atestado de regularidade para atividades caracterizadas como polo gerador de tráfico, popularmente conhecido como PGT. Então, a alteração é para possibilitar a emissão do atestado nos moldes do PGT. Hoje, um empreendimento que é PGT tem que fazer o pagamento da diretriz viária. Então, o que está sendo inserido é a possibilidade da emissão do atestado nos mesmos moldes do que tem hoje já na aprovação. No Artigo 25, está inserindo a possibilidade faltou essa menção: o Artigo 25 trata da situação de desdobro. Nos casos de desdobro de lotes, eles têm a necessidade de aprovação do projeto, só que não foi citada a questão da possibilidade de inserir os loteamentos antigos, aprovados antes da 428, e que eram contestadas, e vinham ser desdobradas com cada um ficando contestado de cinco. Não está sendo inserida essa possibilidade, deixando claro que esses lotes contestados de cinco vão poder fazer uso do desdobro, e, no que couber, os lotes oriundos também de regularização fundiária. Está sendo inserido isso no Artigo 25. E, por último, o Artigo 198, está corrigindo o caput, colocando que a vedação de revalidação e reconsideração de processos de projetos aprovados se aplica à lei de parcelamento, uso e ocupação do solo anterior à vigente. Porque a forma como estava escrito citava a lei de parcelamento de uso e ocupação do solo, e da legislação do Código de Edificações, que, na verdade, o que gerava a vedação era só a Lei de Zoneamento. Então, fica claro, com a correção do caput, de que isso vai valer para projetos aprovados pela 428 ou anteriores e que os da 623 vão poder ser revalidados e ter a reconsideração dos



deferimentos ou indeferimentos. E o ajuste no parágrafo primeiro, em função desse texto que era parágrafo único e passa a ser parágrafo primeiro e a inserção do parágrafo segundo com a prorrogação de 12 meses para conclusão do prazo de análise dos processos protocolados entre 9 de outubro de 2019 e 9 de outubro de 2020 e que somente esses três artigos que precisam fazer os ajustes no Código. Com a palavra Walter Brant que pergunta “onde no desdobro, se fala de um raio de cinco metros ou um diâmetro de cinco metros, o lote de esquina, o recuo lateral era metade do frontal, ou seja, dois e meio. Sobraria a área de dois e meio para a pessoa construir”. Pede que esclareçam essa especificação. Oswaldo responde que hoje, esses lotes menores ficam completamente inviabilizados, a concretização do desdobro. Lembrando que, principalmente, para os lotes que já têm edificação. Tem muitos casos: Morumbi, Satélite, Novo horizonte, bairros já consolidados, a lei está colocando a restrição de sete. Hoje está trazendo a permissão para o lote poder ficar com cinco. Os projetos que entram para desdobro têm que ter o projeto aprovado, e não conseguem aprovar o projeto porque o lote resultante está ficando com cinco. Maria Rita pergunta com referência ao artigo que estão colocando 12 meses, pedem 24 meses, tudo em função da pandemia. Pede que explique melhor a prorrogação para análise dos projetos, porque, na lei anterior, não tem prazo para análise de projeto; tem prazo para estar com a fundação pronta. Rodolfo explica que na verdade, a conclusão da análise dos projetos e o início da execução das fundações, encaminhará a minuta do texto e a proposta é que dentro desses 12 meses, seja conclusivo. José Renato acha razoável a análise e a conclusão em 12 meses, mas a fundação, não. Acha que tem que se trabalhar a ideia de dar os 12 meses para aprovação do projeto e, depois, o prazo normal decorrente de um projeto comum, que é mais 24 meses ou dois anos mais dois anos, prorrogável, que assim fica bom. Mas, se colocar 12 meses e pensar que a pessoa vai aprovar projeto e, em 12 meses, estar com a fundação pronta, em edificações maiores, não é possível. Rodolfo acha perfeito, e vai anotar a

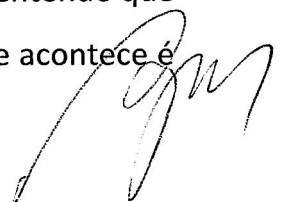


sugestão e conversar para ver se consegue viabilizar. Maria Rita tem algumas questões, por exemplo, um projeto que é um único de um cliente seu que, na realidade, até agora não conseguiu resolver a questão fundiária, são quatro lotes. Foi no cartório milhões de vezes, uma matrícula de pelo menos 50 anos. Então, 12 meses, acha que consegue resolver e aprovar o projeto; mas fazer a fundação, é bastante complicado. Outra coisa é quando se coloca três projetos do mesmo empreendedor contidos, por exemplo. Ele não consegue começar três projetos ao mesmo tempo e em menos de seis meses, porque depois vai ter que parar e largar a fundação parada, porque se você fizer três prédios ao mesmo tempo, você vai vender. Então, acha que o ideal seria pensar um pouco melhor nesses prazos. Oswaldo lembra que não é perder projeto, o que se perde é a transição, a regra específica dada na transição. Pode o empreendedor resolver a questão fundiária, outros problemas; a única coisa que ele vai perder é o regime dado na transição. Então, a transição é uma exceção, mas é sempre importante lembrar disso, porque a regra estabelecida como transição é que está sendo discutida e dá uma extensão a isso, porque a maioria desses casos específicos de algumas dificuldades; então também há de se considerar que houve uma inércia por parte do proponente em entrar, protocolar, discutir o projeto e se utilizar desse período. José Renato lembra que também teve um período muito fora do comum nessa época de pandemia e que, para empreendimentos, principalmente verticalizados não foi muito bom, até porque as dúvidas no começo foram muito grandes, os aumentos de materiais foram absurdos; vários projetos que chegaram a ser até aprovados não foram para frente. Agora as coisas melhoraram esse ano, ainda há uma turbulência muito grande. Em diversas vezes que foi comentado sobre novos prazos, também passou, a prorrogação de 24 meses. Só usar mais ou menos a mesma ideia desse critério, acha que contribuiria bastante para esses empreendedores fecharem esses projetos que já se iniciaram e um pedido que obviamente, tem que ser analisado. Presidente Manara registra a solicitação de Renato e diz que



o propósito de discutir no CMDU é exatamente colher impressões, questionamentos, críticas, sugestões. Dando continuidade a pauta, agora com a apresentação do projeto de lei que institui o condomínio de sítio e recreio. Passa a palavra para Oswaldo, que inicia apresentando, uma inovação, uma proposta de algo novo, pegando em função do condomínio de lotes que foi criado na legislação federal, e que foi regulamentado dentro da legislação de uso e ocupação do solo. Foi regulamentado o condomínio de lotes residencial, o condomínio de lotes industrial, onde se criou a figura do condomínio sustentável de lotes residenciais, todos em área urbana. Que, esse rural de São José dos Campos é 60% do território, hoje, não só a questão da irregularidade e de baixa renda, mas tem a questão da segunda moradia muito forte, ou às vezes até a primeira moradia. Então, o que está trazendo é uma inovação, que acha que pode ser algo bom para São José. A ideia desse condomínio de sítio e recreio, que grande parte do território de São José é rural e tem um esvaziamento econômico da propriedade rural. São José dos Campos não tem uma produção rural como Ribeirão Preto, São José do Rio Preto, aqui é um terreno montanhoso, não temos terreno plano. Então, tudo isso corrobora para uma dificuldade de manejo da terra. Esse esvaziamento econômico é uma realidade, a produção de leite do passado não é mais tão presente, hoje, tem um mercado imobiliário da primeira e segunda moradia, com prazo de um marco temporal para regularizar núcleos informais, que é a lei e o marco temporal de dezembro de 2016. A partir daí, por uma provocação do governo, se buscou estudar uma solução para essa situação, e como encarar o nosso rural daqui para frente. Foi feito um estudo da viabilidade e estabelecidas algumas regras urbanísticas e municipais para aprovação de condomínios de sítio e recreio na zona rural. Que hoje não consegue aprovar um parcelamento com uma característica urbana por menos que 20 mil metros quadrados na zona rural, porque está ofendendo a questão do Incra. Mas o município entende que os 20 mil já podem ser feitos, de certa forma, e não acontece, o que acontece é

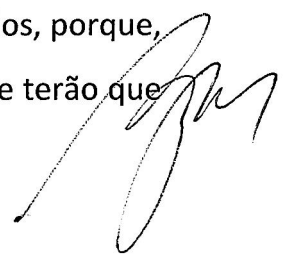
AS



o menor, muitas vezes. Então, a alternativa é criar bolsões urbanos, ou seja, a lei estabelecerá uma possibilidade e, na medida em que houvesse o interessado e aprovasse o seu projeto, automaticamente aquela área correspondente ao projeto viraria um bolsão urbano. Não teria a questão da zona rural mais, porque é uma prerrogativa do município criar suas áreas urbanas. A prefeitura será responsável pela estrada que permite o acesso a esse condomínio, tudo que acontece da porteira para dentro, é responsabilidade de quem resolveu morar lá, que está distante da área urbana, distante da urbanização. Não tem a prerrogativa da dependência do serviço público, inclusive para coleta de lixo. Outro assunto que fez parte de conversa é o equilíbrio financeiro, o bolsão urbano: "vou ter que tributar IPTU?". Se for colocado a lógica do IPTU, vai se forçar um fracionamento irregular, porque o proprietário que vai ter um imóvel de cinco, seis, sete mil, vai pagar IPTU urbano na zona rural, sendo que ele não tem serviço atrelado a ele, então, é preciso construir um equilíbrio financeiro, não pode deixar de tributar porque não pode isentar uma área dessa, mas ser correto naquilo que coloca de alíquota do IPTU. Essas questões permearam a proposta. Resgatando o Plano Diretor, o rural da mesma forma que tem o macrozoneamento urbano, tem o macrozoneamento rural. Na tela identifica, em verde mais escuro, a APA Estadual de São Francisco, que tem um plano de manejo próprio. No verde mais claro, basicamente, toda a bacia do Rio do Peixe, Fartura, Guirra, Roncador, Alto das Tábuas, Turvo, áreas de proteção de recursos hídricos. Na área amarela, tem a área da represa, Sobrado, São João, Santo Agostinho, Jaguari, que é a zona rural mais permeada pelo urbano hoje, tem a SP-50, a Estrada do Bonsucesso, a Estrada de Jaguari, a Estrada do Bengalar, e as casas do Freitas, Buquirinha, Taquari, Costinha. Logo abaixo do mapa identifica a Carvalho Pinto e a APA da Serra de Jambeiro. A APA de São Francisco de Xavier, hoje, é regulamentada e, cada segmento tem um plano de manejo em que o estado estabelece o que pode e o que tem que levar em consideração na hora de propor alguma coisa. Feito isso, uma síntese de

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page. The signature appears to be 'M. C.' or similar, with a large, stylized flourish.

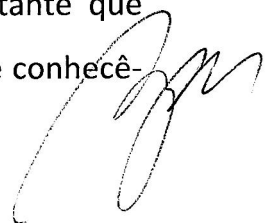
objetivos de cada segmento nessa macrozona. Então, São Francisco, praticamente, tem um rigor maior por força do estado. Depois daquela área de proteção de recursos hídricos, que é a maior parte do córrego, na verdade, a prefeitura orienta a ação de forma a compatibilizar as atividades permitidas na macrozona rural, em consonância com a proteção dos recursos hídricos. Que não tem muita abertura urbana; mas quando chega no potencial turístico e no desenvolvimento sustentável, que o próprio Plano Diretor já vislumbrou uma questão urbana que não está definida na lei federal e que tem que definir, que é aquilo que não é nem urbano e nem rural, mas acontece. Então, o Plano Diretor já deu esse gancho, no potencial turístico, permitindo residências rurais, na Represa do Jaguari, chácaras, ranchos, sítios de recreio, desde que atendidas as disposições previstas em legislação vigente. O desenvolvimento sustentável que é a região mais ocupada hoje, Freitas, Costinha, muita gente morando, porque é baixa renda. A APA da Serra de Jambeiro precisa de plano de manejo, como tem São Francisco. Como tem duas macrozonas que dão uma possibilidade de trabalhar com essa figura, e bom que não seja o município como um todo. Paralelo a isso, tem uma discussão a partir do momento da reversão das águas do Jaguari para São Paulo, onde o estado começa a olhar diferente essa Bacia do Jaguari, que boa parte está em São José. Que tem um plano chamado PDPA, que estabelece, já foi discutido regionalmente, inclusive, São José dos Campos foi da relatoria desse documento, que, hoje, está para ir para a Assembleia do estado. Com a palavra Presidente Manara que atualizando o que Oswaldo está falando, participou de uma reunião sobre esse encaminhamento, e esse assunto da lei específica da área de proteção de recuperação de mananciais do Jaguari está na câmara técnica do Consema Conselho Estadual de Meio Ambiente e ainda vai para plenária esse ano. Então, passando pelo Consema, emite o documento que vai subsidiar as discussões na Alesp, e após para definição dessa lei específica. Oswaldo diz que estão sendo tomados todos os cuidados, porque, como é uma inovação, tem cartório, tem uma série de situações. Que terão que



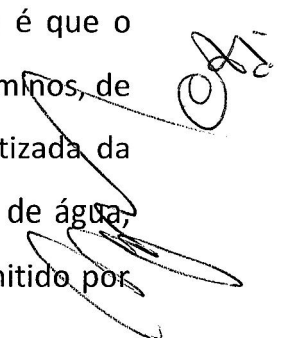
desbravar como foi feito com o condomínio de lotes sustentáveis. Mostra na tela a área da represa, ela vai ter uma situação diferente do verde; e o branco, onde está Freitas e Costinha, não está dentro do PDPA. Na área da represa, estão admitindo menor que 20 mil metros quadrados, porque Igaratá é uma área urbana na base da represa de Santa Isabel. Então, eles não entraram no mérito do que é rural ou urbano de cada município. Eles colocaram uma proposta de módulo mínimo admissível ao redor da represa. A represa é chamada de baixa densidade de cinco mil metros quadrados. Então essa ideia em bolsão urbano de cinco mil, não está ferindo 20 mil metros, mas está dentro do que o estado está colocando para quem quiser morar ou viver ao lado da represa. Ele coloca uma taxa de coeficiente e coloca um mínimo de área vegetada. A reserva legal é 20%, e está sendo colocada 30%, outra coisa que também pode se criar dentro daquela modalidade do sustentável, que tem a reserva ambiental, é poder transformar aquela reserva legal, que não usa mais, com uma coisa a ser revegetada dentro desse condomínio. Foi montada uma equipe multidisciplinar para avançar nesse aspecto, foi dado um apelido, normas para implementação do condomínio de sítio de recreio. É uma modalidade de condomínio, de lotes com infraestrutura privativa, voltada para assentamentos humanos sustentáveis. Que, é preciso entender que está no rural e tem que investir em alguma coisa. Admitido em parte da zona rural, em consonância com o macrozoneamento rural, as unidades autônomas serão destinadas exclusivamente ao uso residencial e familiar. A segunda moradia ou primeira, com qualidade e com áreas de uso coletivo destinado à área de manejo e de reserva ambiental, dentro da pegada do que é o sustentável. Somente será admitida a implantação nos imóveis com acesso a via pública oficial e referente à questão das servidões. Muitas vezes, tem uma fazenda muito grande, quando vendida algumas áreas, estabeleceu uma servidão. O condomínio estará vinculando somente ao acesso oficial. Foi ampliado significativamente o número de estradas municipais rurais do que era em 1995,



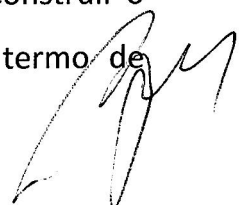
então, muita servidão, que a prefeitura vem dando manutenção e que atendia mais de uma comunidade, virou estrada. Presidente Manara lembra que já foi apresentado, mas é importante sempre ressaltar que a lei das estradas rurais é oficial, mais de 500 quilômetros oficializados, e 100% das vias rurais oficiais. Oswaldo acredita que essa via desse um automatismo para o bolsão urbano. Se tiver uma gleba que se propõe a esse empreendimento, e essa lei já autorize que, quando aprovar esse projeto, automaticamente isso já é um bolsão urbano, para não precisar submeter, em leis específicas, a criação desses bolsões. Esse bolsão urbano não vai receber um zoneamento, ZN1, ZN2, vai ser área específica para sítio de recreio, para não ter nenhuma possibilidade de colocar outra coisa que não seja sítio de recreio. A proposta em função do Plano Diretor e do PPA Jaguari, que seja iniciado em duas porções do território: na área da represa (em azul) e na área junto às estradas do Bonsucesso, a própria SP-50, (em amarelo). Porque aquela área verde mais clara já tem o 20 mil e não pode baixar. A área de São Francisco tem todo um regramento que também não pode baixar de 20 mil. A área para baixo de Jambeiro, ainda tem um plano de manejo, precisa ser construído e pode ser que venha a possibilidade, mas como é um instrumento inovador, se a represa tem a possibilidade de cinco mil e o amarelo não tem uma restrição, será trabalhado essas duas porções inicialmente. A área mínima da gleba é de 50 mil metros quadrados, a testada mínima dessa gleba para uma estrada municipal oficial, 50 metros e a área privativa da unidade cinco mil metros que é o razoável. A testada da área privativa da unidade autônoma é do sítio, ela tem cinco mil de área mínima e 30 metros de testada, enquanto o condomínio tem 50 mil e 50 metros. As taxas de ocupação, coeficiente de aproveitamento máximo, a simulação está propondo ocupação, 0,10; e coeficiente de aproveitamento máximo, 0,20 é mais do que suficiente para essas áreas de cinco mil. Feito esses parâmetros, o projeto urbanístico também seria orientado pelo estudo ambiental, importante que aconteça uma vez que a zona rural tem mais vegetação, é importante conhecê-



la, importante ter contato com ela. As unidades autônomas exclusivamente residenciais e familiares são de 30% da área total da gleba e será a reserva ambiental e área comum é a floresta. Fica vedada a implantação das áreas privativas das unidades autônomas em APP, mas a APP computa na área de reserva ambiental. O gabarito máximo das construções da zona rural, nove metros para altura das construções. A taxa de permeabilidade, 35% e pode ser 30% de reserva. A unidade autônoma tem acesso para estrada, mas nenhuma unidade deve ter acesso para via interna. As unidades terão o portão de acesso, murado; têm que ter acesso para as vias internas, nunca para a estrada. A via de circulação interna de veículos dentro é sete metros. Vedada à implantação das áreas privativas das unidades autônomas nas faixas de rodovias e estradas, lembra que a tem a SP-50 e estradas municipais. Então, mesmo que tenha o acesso da unidade privativa de frente para a via interna, se ela for proposta já na primeira lindeira da estrada, vai ter a faixa identificando sobre ela e pode ter problema de incorporação na hora que for alargar uma estrada. Então ela não está sujeita às normas do polo gerador de tráfego. Não é PGT, não vai atender calçada, é sítio, é uma via normal de acesso, não tem calçada, não tem nada nesse sentido. A única coisa que é uma preocupação é de criar um dispositivo de acesso a uma estrada; se tiver que ter uma rotatória estará sujeita a análise viária quanto à interface do sistema viário externo, e os dispositivos condizentes. A área de manejo e reserva ambiental vai ser reflorestada, porque a própria reserva legal, obrigatoriamente, já é revegetada e principalmente, se essa reserva for à beira da represa. Porque hoje, o grande problema da represa, é "o irregular meio que privatiza a empresa, porque, hoje, o lote ocupa e vai até a beirada, só o dono tem acesso àquele pedaço da represa. A ideia é que o condomínio aconteça e seja a área comum que, pelo menos, os condôminos, de maneira geral, todos tenham acesso e não fica essa coisa tão privatizada da margem da represa". Quanto à infraestrutura, não vai chegar à rede de água, então, a exigência será a infraestrutura, onde um documento será emitido por



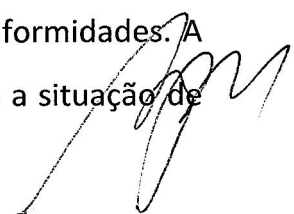
um órgão competente que ateste a viabilidade de solução de água. O condomínio deverá trazer a outorga do DAE, a ART, documento emitido pelo órgão ambiental competente que também ateste a solução de esgoto, fossa coletiva, enfim, a aprovação se dará mediante a apresentação da solução e o documento de quem está garantindo que aquilo é viável de acontecer. O empreendedor será o responsável por toda a execução de todas as obras de infraestrutura. E as ARTs necessárias, caso tenha obra de terraplanagem, abertura do viário com cuidado, a solução do escoamento de águas pluviais, solução adotada para superfície de rolamento, o problema é de quem vai morar lá dentro, e a prefeitura não vai interferir. Nas regras gerais, a questão da coleta do lixo é uma coisa importante, então terá que ter uma estrutura na porta, como é num prédio normal, uma lixeira onde todos possam levar os seus rejeitos, todo o lixo gerado. A prefeitura vai exigir um termo de compromisso do proprietário da gleba ou do empreendedor, que vai firmar um contrato com uma empresa que presta serviço para coletar o resíduo deles. A não conclusão das obras de infraestrutura por parte do empreendedor fica sujeito às penalidades. Presidente Manara faz um comentário e o entendimento é que “ele passa a ser um grande gerador, e já tem leis específicas em que o grande gerador de resíduos, este é obrigado a dar a destinação correta”. Oswaldo continua informando que o empreendedor, não concluindo as obras de infraestrutura, o combinado, as penalidades que a lei já prevê de maneira geral. E no Habite-se, a manutenção da infraestrutura é de total responsabilidade dos proprietários. A única responsabilidade da prefeitura é a estrada de acesso porque é municipal. O Habite-se, a conclusão e aceite das obras de infraestrutura dos órgãos competentes; concessão do alvará de construção, ou seja, uma vez que aprovado o condomínio, cada construção, nessas unidades terá que aprovar o alvará de construção e a concessão do alvará e fica condicionada à expedição do Habite-se do condomínio para depois construir o projeto e ter o Habite-se das casas. E, na aprovação, terá um termo de



compromisso com relação à coleta dos resíduos. No Habite-se, será exigido apresentação desse termo, e de fato, quem contratou o serviço, porque a prefeitura não vai dar uma habitabilidade, sendo que ainda não resolveu, de fato, a questão da coleta de lixo. E a matrícula vai conter também a averbação de possíveis termos de compromisso, de APP, de reserva ambiental e demais restrições de notas no projeto aprovado. As infrações, a grande preocupação é o fracionamento de unidades, não será admitido o fracionamento após emissão do Habite-se. Comprovada a descaracterização do projeto por meio de fracionamento, será responsabilizado, solidariamente, o condomínio e o proprietário de quem fez a divisão indevida. Caso não tenha sido instituído o condomínio, também será responsabilizado o empreendedor e proprietário da gleba com os mecanismos de proteção normal. Oswaldo lembra que tem alguns núcleos que aconteceram fora do marco temporal, que é um problema, hoje, no município de como lidar e que estão sob ação civil no Ministério Público. Que, é preciso buscar algum tipo de alternativa, então, foi colocada uma seção para regularização dos núcleos informais sob a forma de se encaixar como sítio de recreio, com a possibilidade de regularização; mas será discutido os tamanhos, porque não dá para exigir para o antigo o que tem para o novo. Que, diferentemente do novo, mostra no mapa o que está restrito somente em (azul escuro e ao amarelo); será admitida a regularização dos núcleos informais, sob a forma de condomínio de sítio de recreio, existentes em quatro macrozonas, e vai ser impedida na APA de São Francisco. A regularização será na proteção de recursos hídricos, a (verde mais clara) na represa e no (amarelo), também na APA de Jambeiro, pelo próprio direito da regularização. Foi ampliada a regularização do existente para quatro macrozonas e serão considerados, para fim de comprovação da existência, somente os núcleos informais com características urbanas que tenham protocolado processos administrativos para fins de regularização até a data de 30 de junho de 2023, porque são processos que já estão no Ministério Público e exigiu que eles entrassem com algum



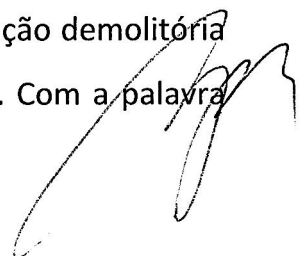
documento para tentar regularizar, e eles estão impedidos. É uma data real de situações, hoje, que estão atreladas ao MP e à própria prefeitura. Todos esses núcleos fora do marco temporal, com área de mil, cinco mil e até de 900, 500, 200 metros. Serão observados requisitos na regularização onde devem entregar em vez de 30%, a reserva legal, está transformando em 20% da área total da gleba, que é a reserva ambiental, porque, em tese, teria que ter uma reserva legal. As unidades autônomas também serão para o residencial familiar, por se tratar de sítio de recreio. As áreas privativas, "não dá para ser cinco mil, mas também não dá para serem 500 metros". Será admitida a regularização das unidades autônomas com um mínimo de mil metros e dez metros, quem estiver abaixo disso, não tem condições de resolver tudo, porque começa a contaminar e não vai ser admitido, da mesma forma, o fracionamento das unidades. Uma vez regularizado o fundiário, as edificações terão, no máximo, seis meses para regularizar, porque o que acontece é que, muitas vezes, regulariza o fundiário e as pessoas não vêm regularizar suas casas. Que tem essa experiência no urbano e no rural serão mais criteriosos. Coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação está sendo respeitando, inclusive, do PDPA. Mas, se as unidades forem maiores que cinco mil, elas atendem às disposições do regular, então quem for menor, é mil. Agora, quem for maior que cinco mil, atende o regular, porque tem condições de atender um pouco melhor os parâmetros urbanísticos. Se comprovada a impossibilidade de destinar o percentual mínimo de 20% da área total para reserva ambiental, que seria a reserva legal, porque ele como é clandestino e irregular, já parcelou tudo, reserva legal não existe. Então, ele paga, em pecúnia, o valor correspondente da reserva. O dinheiro iria para o fundo de meio ambiente da cidade. O projeto de regularização precisa da matrícula atualizada da gleba, formalização de um termo de ajustamento de conduta, quando aplicável, estudo preliminar da desconformidade da situação ambiental, a reserva legal, APP, planta para analisar e ver as conformidades. A urbanística e a jurídica, também tem que ter um raio-x do que é a situação de



fato para poder seguir com a regularização. A aprovação do projeto de regularização fica condicionada ao pagamento de emolumento e está possibilitando a regularização dele. Conforme o tamanho da gleba, ele vai ter um correspondente com uma taxa de emolumento e fica admitido o parcelamento até dez parcelas iguais e sucessivas. Os recursos provenientes dessa regularização vão para o Fundo Municipal de Habitação e política de regularização, que está dentro da habitação. A não conclusão das obras de infraestrutura, no que pese ser irregular, ele vai ter que fazer um mínimo de obras e fica sujeito às penalidades, já que ele tem ação civil no MP, então tem toda uma amarração. Se não cumprir, tem as consequências e a execução das obras de infraestrutura, previstas no projeto de regularização, bem como manutenção, são de responsabilidade dos proprietários. Está bem consistente, é uma inovação e com dificuldades naturais. Já foi conversado com o cartório; que entendeu, no primeiro momento com algumas sugestões, para efeito de registrar e o fato de ser bolsão urbano, o município resolve. Que, estão colocando as concessionárias e os órgãos competentes para autorizar a questão da infraestrutura, com esforço de várias secretarias, jurídico, planejamento, governo e regularização para criar uma solução muito boa. Mas, ao mesmo tempo, não pode proliferar no território nesse primeiro momento, porque não sabe, de fato, como ela vai se comportar. Mas acha que é válida a tentativa. Presidente abre para a palavra para Maria Rita da Aconvap, que parabeniza a apresentação, acha que é uma solução, mais uma vez, inovando, coisas diferentes. Para os empreendimentos novos, sugere que o nome tem que ser pensado, porque tem que ser um condomínio de lotes, tem que ter a palavra lotes. Que, para entrar no Graprohab, tem que chamar condomínio de lotes, e as frações resultantes têm que ser lotes para poder aprovar no Graprohab, ter mais que 50 mil metros, obrigatoriamente. E se não chamar de lote, pode haver problemas, inclusive no cartório, porque está usando a lei de incorporação. O restante acha que ainda é muito novo, mas a ideia é muito boa. Quanto a



regularização, já tem muitos problemas com isso, sempre foi contra a lei de regularização de qualquer coisa; mas entende aquilo tudo que tem principalmente na região norte. “Que tem um monte de bandido fazendo loteamento e, que agora, vão todos querer regularizar”. Então, acredita que tem que tomar um pouco de cuidado com isso e deveria ser discutida antes de se fazer a lei de regularização, com o MP. E se para regularização, não tem o 20% de reserva legal, se ele não pode pagar, ele tem que comprar uma área, porque são todos de alto padrão, mais que mil metros, e quando você só paga, não está resolvendo a questão daquele local. Acha que, assim, mantém a questão daquela região toda. Em relação à aprovação de projetos novos, parabéns. Com a palavra Ricardo, da regularização fundiária que faz um comentário com relação à nomenclatura, o segundo cartório, inclusive, pediu para acrescentar lotes. Então, se começar a regularizar, igual os loteamentos urbanos, e se fizer a regularização dos loteamentos rurais, vai conseguir travar os novos, porque, como vai ter uma legislação para eles poderem se adequar e quem quiser fazer a coisa correta, são os novos. Acha que é mais importante principalmente regularizar, porque tem muita gente que comprou lote de 1.000, 1.500, 2.000 metros, com 20, 30 anos guardando o seu dinheiro, porque queria morar na roça. Essas pessoas vão ter a dignidade de poder ter um documento no nome deles e da forma correta, mesmo quem aproveitou da situação, vendeu de forma errada, mas a gente tem que pensar em quem está lá, principalmente quem comprou. Com a palavra Marcos da Secretaria de Governança que pergunta para Oswaldo, que num dado momento que tem uma metragem e que não pode ser fatiado, e caso isso ocorra, vai ser autuado, multado ou vai ser condenado no desfazimento ou a situação vira consolidada. Oswaldo responde que existe a penalidade prevista, hoje, para esse parcelamento irregular e isso caracterizaria o parcelamento irregular e o desfazimento. Isso já está previsto no Código de Edificações, a ação demolitória imediata, é a mesma caracterização de parcelamento irregular. Com a palavra



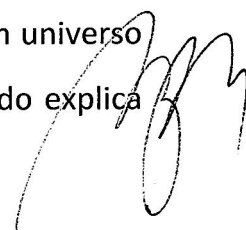
Walter Brant que comenta o fato do município já dispor de tecnologia, têm as imagens em que conseguem analisar 25 metros quadrados isso na questão do futuro. Pergunta se dá para fazer um cenário de como seriam essas ocupações e prever a densidade. E quanto a questão do viário, vai ter dez mais vezes de usuários no fator tempo e como isso será resolvido. O segundo ponto é exatamente nessa questão de regularização, acha que as multas, as sanções, essa punição têm que ser feita antes da lei, porque acha injusto, para quem trabalhou direito, e que está aqui esse tempo, de uma hora para outra, o mal venceu ali para resolver um problema que entende que lidar com a cidade irregular é muito problemático para a prefeitura. Se ela passa a ser regular, é mais fácil, mas esse caminho da regularização fácil é injusto, precisa de coerência. Que a ideia é boa, mas acha que a punição, nesse caso, tem que vir primeiro. Oswaldo responde a Walter que a questão da densidade, é uma zona rural, tem uma população ínfima, mas a está falando de uma densidade baixa de qualquer forma, mesmo que prolifere dez sítios de recreio ou dez condomínios de sítio, está falando de cinco mil metros quadrados, de um coeficiente baixíssimo de uma taxa de ocupação. São vias internas, vai ter um portão de acesso, não vai ter vários acessos daquele sítio, e mesmo que tenha 30, 40 sítios lá dentro, vai ter os veículos do sítio, mas eles vão chegar na estrada, vão percorrer. E, hoje, a estrada já tem a questão da faixa não edificável. E, por isso que foi colocado a questão de que vai ter que ter dispositivo de acesso, não pode ter entrada seca no sítio, até para não criar obstáculo no fluxo da via. Então, por isso os dispositivos de acesso, por isso as esperas, dentro do condomínio. Não importa se vai ficar três, quatro carros acumulados não é problema do município. A questão é como se dá o acesso ali. Então, essas são preocupações que o município tem, mas a densidade é baixa para o novo. Que, para o existente, já viveu isso e essas angústias e já está tentando resolver. Terá custo, taxa, emolumento, uma condição de regularização, um regramento e aquele que não tiver, não vai conseguir. Um



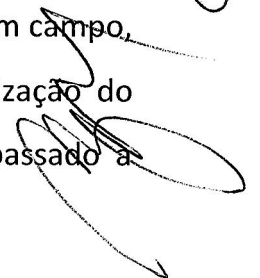
lote de recreio não pode ser um lote de 200 metros quadrados, que é um lote urbano, vai ser por outro caminho. Aqueles existentes que conseguirem se regularizar neste formato, porque ainda é admissível essa situação. Que, está no Ministério Público buscando solução conjunta já que para regularização, todos têm ação civil e processos específicos. Não serão criadas facilidades, mas serão criadas possibilidades de se resolver. É um problema da cidade e não dá para fechar os olhos. Esse tipo de devolução que está sendo criado pode levar até um dia, à União repensar essa coisa dessa figura urbana que não é o rural, ainda mais no estado de São Paulo, nossa região, que é diferente do oeste paulista e outras localidades, em que você tem municípios tão urbanizados que ainda têm uma questão urbana que não tem essa produção rural, e fica restrito, e você tem aquela franja exatamente do que acontece de um lado ou do outro. Como exemplo a região do Buquirinha Um, Buquirinha Dois, Freitas, uma rodovia como aquela, que fomentou uma ocupação ao longo do tempo, como você segura isso. Então, tem que tratar diferente em plano rural, tem que ter algum jeito de tratar diferente e entrar no bolsão urbano. Não sabemos como a Câmara vai entender, porque uma coisa é como trabalhar com essa legislação e como trabalhar nesse protocolo da Câmara, explicar o jurídico e tem todo um caminho também para virar lei, porque é uma inovação requer uma conversa bem séria. Com a palavra Presidente Manara que faz uma observação no comentário feito pela Maria Rita, com relação à reserva legal, acha que caberia uma releitura jurídica para toda a equipe que montou isso. Porque a reserva legal deve constituir um ativo da gleba original, dado por lei. O processo que culmina na conversão disso em pecúnia faz sumir aquilo que é legalmente um passivo atrelado àquele imóvel, e esse passivo não pode ser cumprido e pacificado por pecúnia. Então, cabe uma releitura jurídica, e acha bastante interessante porque, hoje, no mecanismo legal, já tem a possibilidade de conversão para pacificação dominial de áreas em unidades de conservação municipal. Então, deixa de cumprir a reserva legal, mas vai entregar uma área

que esteja já declarada como unidade de conservação e que ainda precisa de pacificação dominial a bem daquela unidade de conservação. Então, é, sim, um ponto que precisa ser feita essa releitura jurídica, porque esse caminho de pecúnia parece não ter legalidade. Com a palavra Rodolfo que complementando o que foi dito pela Maria Rita, só serão regularizados aqueles loteamentos que tentaram entrar com a regularização pela 3.465, e, por causa do marco temporal, não conseguiram fazer. Muitos não entraram com o processo, e a data de 30 de junho é justamente o prazo que eles podiam ter para poder ter dado entrada. Com a palavra Ângela, da Aelo, que diz estar tentando absorver primeiro, quer ser positiva e concordar. Primeiro, que sempre brigou por causa de espraiamento, ou seja, aumentar o perímetro urbano e sempre foi uma discussão. Que está falando em chácara de recreio, sítios, embora tenha um coeficiente, acha difícil, internamente, fiscalizarem isso e falar que não vai aumentar. Pergunta como a prefeitura vai fiscalizar, vai denunciar. Então, como vai ser esse controle de fato, já que depois não vai pulverizar? Os pequenos na beira da rodovia, que já estão ali e que não vão conseguir fazer esses 50 mil metros para poder atingir mil metros quadrados, mais cinco mil de lote. Esse não está resolvendo, e a REURBS também não resolve porque eles não são urbanos. Então, rural, REURBS não os atende, então, os pequenos não estão sendo atendidos e sabe que a prefeitura tem que colocar ônibus, coleta de lixo, UBS. Angela diz que quer concordar com o projeto, mas sugere que se pense numa maneira, no dia-a-dia. Oswaldo responde para Angêla que não é uma questão fácil e que tudo começou por causa da represa, onde se for olhar da Estrada do Sobrado e Estrada de São João, tem uma série de chácaras, não são pequenas. Tem a vertente do Jaguari, com casas boas, e que, infelizmente, a inoperância do poder público em geral, não consegue impedir e coibir, de fiscalizar ou mesmo não deixar o parcelamento acontecer, as dificuldades que existem. A represa do Jaguari é uma coisa que já vem pensando há muito tempo ou a coloca as mãos para resolver ou daqui a pouco, a represa estará toda

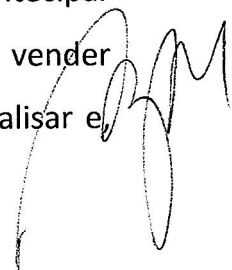
ocupada no seu entorno da pior forma possível, é o que vem acontecendo. “É uma realidade, a represa é um potencial e estamos tentando organizar”. Regras devem ser colocadas, senão vai se repetir como o São João, Sobrado, esses novos que estão surgindo, em que um faz um pouco melhor, outro faz um pouco pior; mas não é pobre. Então, por isso foi escolhido duas porções do território rural, a região da represa, o eixo do Bonsucesso, o eixo da SP-50 e o Jaguari, porque já existe uma desorganização urbana. A população de baixa renda, o certo é morar onde tem infraestrutura, onde tem cidade, isso que está falando é a primeira moradia ou segunda moradia de quem tem condições de viver desta forma, que tem seu carro, que se desloca, pode ter o caseiro e pagar o caseiro. Por isso não expandir para tanta macrozona, é preciso entender se aquelas que já acontecem é preciso organizar. O ideal é que fosse uma área rural extremamente produtiva, como em outros municípios, e que as pessoas tivessem suas fazendas, ganhassem dinheiro com isso, seus sítios, dentro do módulo mínimo; mas não é a realidade. É muita terra vazia com especulação imobiliária de bandido. E aí quem quer viver nesse lugar, compra, porque tem bala na agulha para comprar. Ângela pergunta se é possível regularizar no Turvo? Rodolfo responde que não está sendo feito para a cidade inteira conforme Oswaldo pontuou. Hoje, o texto proposto é para aprovar uma edificação numa propriedade rural, a área mínima é de 20 mil metros não estão sendo vedado. Por exemplo, cita quem está naquela área verde, até São Francisco e quer aprovar a edificação, ele não precisa do condomínio de lotes para aprovar; ele vai aprovar já com um módulo de 20. Quem está naquela faixa verde, acima do azul e acima do amarelo, já pode aprovar tendo que fazer o cumprimento do módulo rural de 20 mil. Com a palavra Juarez, que entendeu que aqueles que não têm os 20 mil metros quadrados, não atingem o módulo mínimo. Dos existentes, tem a linha de corte em 30 de junho, para aqueles que já se cadastraram na regularização fundiária, qual o percentual, de um universo de quantos estamos falando e como está essa linha de corte. Oswaldo explica



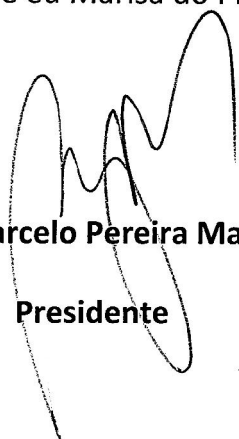
que com a legislação da REURB federal, todos os núcleos irregulares do Brasil, comprovadamente existentes até dezembro de 2016, têm, por direito, regularização tanto no urbano quanto no rural, com qualquer medida porque existe até dezembro de 2016. O problema neste momento é que tem uma tabela de núcleos que são após dezembro de 2016 e que, pela lei federal, não têm margem de regularização. Porque se tiver no meio do Guirra, Fartura em São Francisco, e existir comprovadamente, basta pegar a foto aérea e ver que existe até dezembro de 2016, não está no poder da prefeitura de impedir a regularização. O que está falando é de duas situações, daquilo que está após dezembro. Tem que ter o mínimo de identidade com sítio de recreio para poder regularizar. Tem um marco temporal de 2016, 2017, 2018 e 2019, e o poder público e Ministério Público tem que dar algum tipo de resposta. Então, está se criando uma modalidade, porque existe, hoje, uma demanda na zona rural para esse produto. Rodolfo informa que na tabela são 46 núcleos, mais de 90% vão atingir os mil metros para regularização. Juarez pergunta se todos os empreendimentos existentes acima de mil metros quadrados, conglomerados, estão contemplados?. Oswaldo responde que a regularização fundiária, pela 13.465 lei federal até 2016, só podia ser em território urbano. A 13.465 de 2017, pode ser feita a regularização fundiária em território rural. Então, os pequenos podem entrar pedindo a regularização fundiária dos seus núcleos, com área de 125, 250 metros quadrados sem problema nenhum. O que está falando é que, depois do marco temporal, algumas pessoas conhecidas pegaram glebas de terra, picotaram em áreas de mil, dois mil, 500 metros quadrados, venderam reparcelaram, e essas pessoas podem ter a chance, hoje de conseguir regularizar, mas a regularização fundiária pode ser feita em qualquer parte de São José dos Campos. Walter pergunta como é feita a fiscalização da regularização fundiária atual? Oswaldo responde que a fiscalização é em campo, também tem o Projeto Observa, que, a cada 72 horas, faz a fiscalização do município de São José dos Campos. Rodolfo informa que no ano passado a



equipe de fiscalização inibiu o surgimento de 12 novos loteamentos na zona rural. Com a lei municipal, artigo segundo do 184, diz justamente sobre a demolição sumária. Se iniciam a construção sem autorização da prefeitura, principalmente em área de risco é feita a demolição. Antigamente, não existia e a pessoa era notificada e mesmo assim continuava. A partir do momento que o imóvel estava coberto e a pessoa já estava morando, só uma ação judicial, e isso leva-se anos. Então, o problema de um passivo de 40 anos que não se pôde fazer imediatamente alguma coisa. E, no ano passado, foi à inibição de 12 novos loteamentos. Está sendo feito um trabalho em cima disso com tecnologia mais a fiscalização in loco que, todo dia, a equipe sai para poder vistoriar, principalmente, a zona rural. Oswaldo finaliza informando que, na verdade, a discussão e tudo que apresentou hoje são propostas, e sugestões. Mas querendo enfrentar os problemas, acha que é preciso buscar novas formas, então, da mesma forma que o Rodolfo, com as dedicações que fez em 2022, já detectou coisas, que precisam corrigir rapidamente. Acha que não devemos esperar três, quatro, cinco anos para corrigir, que vamos enfrentar, porque a cidade é dinâmica cada vez mais e as coisas estão mudando rapidamente, não tem solução fácil. A realidade se impõe e temos que buscar a criatividade para resolver. No caso do sítio, vai encaminhar da mesma forma que o decreto da outorga, a minuta; acha que é importante que tenha um prazo de sugestões, porque é preciso correr, tem que conversar lá embaixo, porque precisa entender como é a receptividade, que é algo muito novo; mas acha que é válido. Então, com tantas dificuldades, acha que cria certo receio, porque pode se descaracterizar no tempo; mas não vê outra alternativa no momento. É preciso buscar algum tipo de solução, com a avaliação dos conselheiros, com sugestões, num prazo combinado. É preciso discutir essa zona rural de alguma forma. Da mesma forma que está conversando com o conselho, vai antecipar uma conversa com o Legislativo, para entender, porque é preciso vender primeiro a ideia. Oswaldo informa que encaminhará a minuta para analisar e,

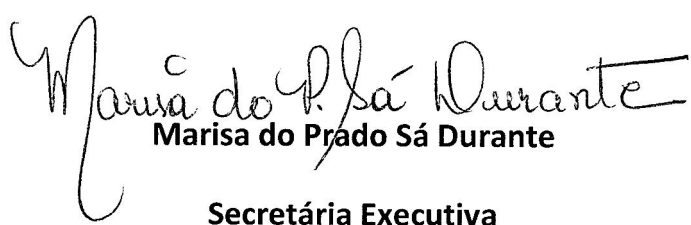


nesse prazo, marca uma reunião com a câmara técnica para tirar dúvidas e que a realidade está posta. Nada mais a tratar Presidente encerra a presente reunião e eu Marisa do Prado Sá Durante, lavrei a presente ata.



Marcelo Pereira Manara

Presidente



Marisa do Prado Sá Durante

Secretária Executiva