

ATA DA REUNIÃO-CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO-CMDU

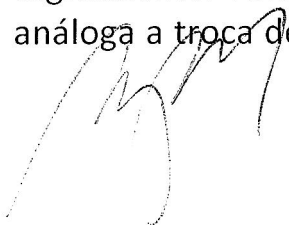
Data: 10 de Dezembro de 2025-Horário: 09:30hs

Local: Auditório do 7º andar do Paço Municipal

Aos dez dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e cinco, o Presidente Marcelo Manara iniciou a reunião do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), agradecendo à presença de todos os participantes, tanto presencialmente quanto por participação remota. Procedeu-se à discussão de três itens de aprovação, sendo os dois primeiros referentes a Atas de reuniões anteriores. Colocou-se em deliberação a aprovação das atas dos dias 5 de novembro de 2025 e 12 de novembro de 2025. Após consulta, ambas as atas foram aprovadas por unanimidade, não havendo considerações sobre o teor das minutas. Em seguida, foi colocado em discussão o Calendário de Reuniões Ordinárias para o ano de 2026. O Presidente reforçou a importância de manter datas fixas e pré-determinadas, pois a alternância de dias e horários não apresentou bons resultados em anos anteriores. O calendário anual foi submetido à aprovação e aprovado por unanimidade. O Presidente compartilhou informes relevantes sobre o reconhecimento e a participação de São José dos Campos em eventos de destaque como a participação na COP30 e Programa Carbono Neutro, foi relatada a participação "bastante positiva" de São José dos Campos, com destaque para cinco posições na *Green Zone*. O Programa Cidade Carbono Neutro, apresentado no dia 11, liderado pelo IPT/FAPESP/USP e assinado pelo prefeito Anderson Farias em 2024, visa tornar São José a primeira cidade carbono neutro do Brasil em um prazo estimado de dois a três anos (reduzido de cinco anos inicialmente previstos). Este esforço envolve um CCD (Centro de Ciência e Desenvolvimento) com 37 instituições e 120 pesquisadores. O Plano Diretor de Infraestrutura Verde e Soluções Baseadas na Natureza é parte essencial dessa rota metodológica de adaptação e resiliência climática. As cidades de Santos e Sorocaba também integram este esforço. Foram apresentados os avanços em resiliência e sustentabilidade, como a conversão da matriz do transporte público para elétrica (430 ônibus), o Manual de Sustentabilidade do Ambiente Construído, o Código de Obras, a fazenda fotovoltaica e a produção de energia no aterro sanitário. As Certificações ABNT e Município Verde Azul, Certificação ESG (ABNT 37125): A cidade recebeu a certificação 37125 do presidente da ABNT, Dr. Mário Esper, sendo São José a primeira cidade do mundo certificada como Cidade ESG (critérios de Governança, Social e Ambiental). São José dos Campos foi destaque como a única cidade do mundo

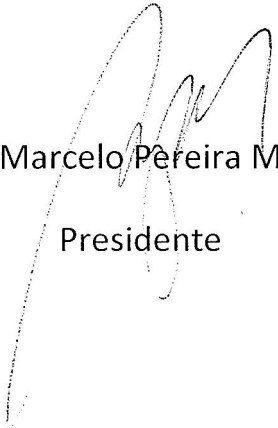
triplamente certificada e recertificada no patamar platino (o mais alto), totalizando quatro certificações da ABNT. O município recebeu, no Palácio Bandeirantes, o reconhecimento do governador Tarcísio pelos 93 pontos alcançados no Programa Município Verde Azul, sendo a primeira cidade melhor ranqueada do interior de São Paulo. O Presidente finalizou os informes parabenizando todas as secretarias envolvidas e os colegiados (CMDU, COMAM, CMDR) pela contribuição no atingimento dos mais de 400 critérios auditados. Seguiu com a pauta passando a palavra aos representantes da FUNCATE (Fundação de Ciência, Aplicações e Tecnologia Espaciais), Rogério Tomé e Dr. Sidney Carrara, para apresentar o *upgrade* do portal GeoSanja. O senhor Rogério Tomé iniciou informando que o projeto tem como foco o uso de tecnologia livre e aberta. A Fundação atua como entidade privada sem fins lucrativos, regida por legislação própria, e também como fundação de apoio, sujeita a outra normativa específica. Trata-se, ainda, de uma Instituição de Ciência e Tecnologia (ICT) privada, com regras próprias de atuação. Recentemente, revestiu-se da condição de Organização da Sociedade Civil (OSC), conforme o Marco Regulatório das Organizações da Sociedade Civil (MROSC), o que permite a celebração de termos de fomento, termos de colaboração e acordos de cooperação. O organograma da Fundação compreende um Conselho Curador e um Conselho Diretor, presidido pelo senhor Josiel, ausente devido a compromisso. Sob a presidência, encontram-se as assessorias de secretaria, jurídica e de planejamento. Há duas diretorias principais: a de Projetos, representada pelo doutor Sidney, que abrange as áreas de projetos e de geoprocessamento e meio ambiente; e a de Administração, responsável pela gestão administrativa dos projetos, prestação de contas e afins. A Fundação tem sede na Avenida João Guilhermino, no prédio Saint James, estrutura redonda e branca, considerada um dos primeiros edifícios construídos em São José dos Campos. Passa-se, em seguida, à apresentação do GeoSanja. Em 2017, sob liderança do senhor Douglas, com participação da senhora Maiara e colegas, iniciou-se esforço interno para construir o ambiente com ferramentas disponíveis, priorizando solução livre, sem custos de licenças, royalties ou pagamentos. Utilizou-se inicialmente a plataforma QGIS, software livre desktop, evoluindo para integrações com sistemas e bancos de dados internos, demandando tecnologias mais seguras e eficientes. Em 2003, realizou-se serviço piloto de aprimoramento do GeoSanja, portal no qual a FUNCATE participou a pedido da Prefeitura, testando requisitos iniciais. Em 2025, sob contrato vigente, executa-se conjunto amplo de requisitos, com migração tecnológica para suportar crescente número de acessos e garantir desempenho adequado. Ressalta-se que, apesar do conteúdo rico, o tempo de resposta é crucial para manter o interesse do usuário, justificando a migração da plataforma. A primeira versão do portal, lançada em 2019, apresenta design inicial específico. O histórico de acessos cresce continuamente: 7 mil

em 2021, 372 mil em 2024, projeção superior a 400 mil em 2025, com expectativa de aumento ainda maior devido à revisão do Plano Diretor e audiências públicas. Acumulam-se mais de um milhão de acessos totais, exigindo tecnologia robusta para respostas ágeis. A interface atual do GeoSanja foi reorganizada, analisando ferramentas de prefeituras como São Paulo (GeoSampa) e Campinas, entre dez municípios relevantes. A nova versão integra sistemas municipais, como cadastro imobiliário, Degabits (Secretaria de Habitação), ações de fiscalização, De Olho na Obra, Monitora (detecção de mudanças no uso do solo), registros municipais, árvores (meio ambiente) e Outorga. Plataforma expansível permite futuras ampliações via protocolos como WMS, WFS e WCS. Exemplos de integração incluem o Observa e De Olho na Obra, com acesso bidirecional a mapas e dados geográficos, cadastro imobiliário, ações fiscais, SIF (Sistema de Informações de Administração Tributária) e ZEUS. Por trás, arquitetura complexa integra aplicações e dados, mapeados para funcionamento preciso e expansões. Investimentos municipais evoluíram: contrato inicial com a Fundação em 2022, limitado; atual, mais amplo, inicia com migração tecnológica, novas funcionalidades, serviços para acesso autorizado a camadas de dados e desenvolvimento de aplicativo móvel. Dos 19 requisitos solicitados, seis estão concluídos: migração tecnológica; importação temporária de polígonos em DXF, KML, JSON e Shapefile; criação de favoritos; liberação de protocolos WMS/WFS/WCS; controle individual de atributos editáveis; e auditoria de dados (registrando editor, horário, origem, dado original e final, sem comprometer performance). O cronograma segue rigorosamente: ano 1 (até dezembro de 2025, mês 10); ano 2; e seis meses do ano 3. A atualização tecnológica gerou 57 sub-requisitos em quatro versões, com código aberto transferido à Prefeitura. Enfatiza-se a transferência de conhecimento: reuniões semanais às terças-feiras, às 10h, ultrapassando 30 sessões; guias de instalação e desenvolvimento por versão. Equipe de TI municipal absorve camadas tecnológicas (infraestrutura, segurança, banco de dados, provedor de mapas, aplicação). Ambiente atual acessível em geo.sjc.sp.gov.br oferece camadas públicas definidas pelo senhor Douglas. Versão para funcionários exige login, com camadas detalhadas e sigilosas. Demonstração inclui: grupos de camadas (ex.: Plano Diretor); transparência e ferramentas específicas; grupos de ferramentas gerais (informações, medições, coordenadas); acessos rápidos (ciclovias, radares, espaços, árvores); acervo de ortofotos municipais (1985, 1997, 2000, 2007, 2010, 2015, 2020), com swipe para comparações temporais. Buscas abrangem coordenadas, inscrições imobiliárias, endereços, CEPs, setores, quadras e lotes, com zoom automático. Autenticação libera recursos adicionais e auditoria. Bases demandam atualizações temáticas, registradas integralmente. Ano desafiador envolveu reformulação infraestrutural completa, análoga a troca de fiação e encanamentos, conferindo longevidade para acessos

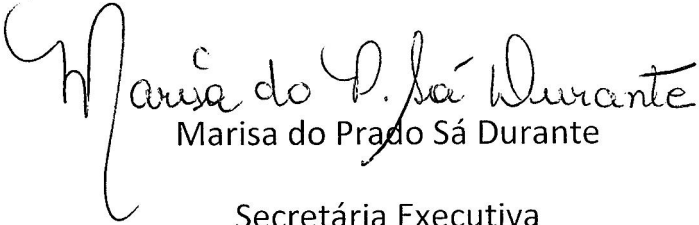


futuros. Encerrada a apresentação, esclarecimentos sobre dúvidas estão disponíveis. Agradecimentos ao senhor Douglas, senhora Maiara, equipe de TI, diretor e demais presentes e fica a disposição para perguntas. A migração definitiva para a nova plataforma estava prevista para o dia 15 de dezembro (data da reunião), momento em que o sistema antigo seria desativado, eliminando a duplicidade. Presidente passa a palavra para manifestação. O conselheiro Pedro da Sala do Empreendedor parabenizou a ferramenta, relatando que ela é um atrativo fundamental para o empreendedorismo na cidade, facilitando a viabilidade locacional. Mencionou o caso de um casal de empresários que conseguiu locar e abrir uma empresa de São Luís do Maranhão, utilizando o Geosanja remotamente para identificar áreas de atividade. A conselheira Maria Rita da ACONVAP manifestou satisfação com a boa aplicação dos recursos da Outorga Onerosa (FMDU), que financiam o projeto. Sugeriu a importância de continuar aprimorando e, principalmente, popularizando a ferramenta, incluindo informações de interesse do cidadão comum, que já demonstrou saber usar aplicativos de forma eficiente. A conselheira Luana do CEMADEN parabenizou o acesso público e gratuito, citando o uso da ferramenta para consultar áreas de risco e alagamento. Sugeriu avaliar o modelo de integração do BHMMap de Belo Horizonte com o Cadastro Territorial Multifinalitário (CTMF), que facilita a consulta de informações básicas (edificação e parcelamento) pelo número do IPTU. José Carlos conselheiro da Reserva Jaguaru, relatou que a versão anterior possuía graves problemas de *timeout* e *performance*. Rogério Tomé da FUNCATE confirmou que a melhoria do desempenho foi o foco principal da migração tecnológica. E, em resposta a uma pergunta da SEMOB, Douglas informou que a integração com os sistemas de transporte público está em estudo, mas depende da adaptação de contratos antigos da SEMOB para se abrirem ao GeoSanja. Presidente agradece Rogério Tomé e dando seguimento a pauta, passa a palavra para o diretor e conselheiro Paulo Caon, da equipe de Planejamento Urbano, apresentar as alterações realizadas no Projeto de Lei do SIR (Sítios de Recreio) após a realização de sete audiências públicas. O Projeto de Lei foi protocolado na Câmara no dia anterior 14 de dezembro. As principais alterações acatadas e incorporadas buscaram atender às demandas da sociedade civil, flexibilizar a aplicação e reduzir custos. Foi feita a diminuição dos valores de contrapartida da outorga onerosa entre 17% e 20% para o SIR novo e redução de índices para o SIR a ser regularizado. A flexibilização do pagamento da Outorga Onerosa para Entrada + 20 parcelas mensais (no caso da regularização). Para fins de regularização, a exigência de ocupação foi reduzida de 50% para um terço (1/3) da gleba, visando abarcar mais núcleos. Também a redução do índice de 0.30 para 0.25 e limitação da área de manejo a 60% da gleba para o cálculo da contrapartida e o aumento da área de manejo nas unidades autônomas de 30% para 40%, exigência de calçada/meio-fio na atestada da gleba e redução de 75%

na alíquota do IPTU. Presidente passou a palavra para a conselheira Angela Paiva que considerou as alterações coerentes e necessárias para que a lei seja implementável, resultando em regiões mais ordenadas. O conselheiro Lincoln Delgado parabenizou a equipe pela solução ao "limbo" legal e questionou sobre a articulação do projeto com o Ministério Público, dado o impacto em ações demolitórias e o conselheiro José Carlos solicitou acesso à redação final do projeto. Paulo Caon informou que o texto final (Projeto de Lei Complementar 042/2025) seria disponibilizado no site ainda no dia da reunião. O secretário M1 esclareceu que não houve pré-análise do Ministério Público e que a decisão final dependerá do Judiciário, que será informado do novo marco legal pela sociedade e advogados. Presidente informou que há sete temas definidos para serem debatidos em reuniões conjuntas dos três colegiados (COMAM, CMDU, CMDR) em 2026, com o objetivo de aquecer a discussão do Plano Diretor. E que, o sistema Monitora, com seus mapas de calor de queimadas, será apresentado na primeira reunião de fevereiro. Foi sugerido convidar a SGAF e a empresa do Cadastro Multifinalitário para apresentar o cronograma de entregas em uma das primeiras reuniões de 2026. O conselheiro Walter Brant da AEA sugeriu utilizar o GeoSanja e a iniciativa "Hora do Plano" com encontros quinzenais para debate sobre o Plano Diretor para envolver escolas e jovens, replicando o sucesso do programa *Vereador Mirim* e preparando a população para as audiências. O Presidente agradeceu a todos os participantes pela contribuição ao longo de 2025 e desejou excelentes festas e um ano de 2026 próspero e produtivo. Nada mais a tratar encerrou a reunião e eu Marisa do Prado Sá Durante lavrei a presente ata.



Marcelo Pereira Manara
Presidente



Marisa do Prado Sá Durante
Secretária Executiva

