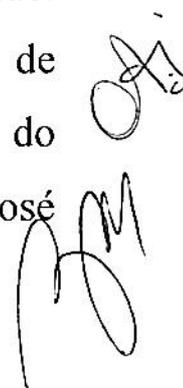


**ATA DA REUNIÃO-CONSELHO MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO-CMDU**

Data: 28 Setembro de 2022-Horário: 09:30hs

Local: Auditório do 7º andar do Paço Municipal

Aos vinte e oito dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e dois, Presidente Marcelo Manara deu início a reunião do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, cumprimenta a todos que estão presentes e os que estão participando via remota, com quórum segue com a aprovação da minuta da ata da reunião do dia onze de agosto, enviada por e-mail no dia vinte e cinco de agosto. Pergunta se alguém tem alguma consideração a fazer e submete a ata para aprovação. Que permaneçam como estão aqueles que aprovam ou se manifestem aqueles que não aprovam ou querem declarar a abstenção. Nenhuma manifestação, ata aprovada por unanimidade. Antes de entrar na apresentação, Presidente relata ao conselho, a oportunidade que São José teve semana passada de participar do Green Cities Europeu, na cidade de Málaga, a convite da Agência de Fomento da Andalucía e que foi muito interessante. São José dos Campos foi à única cidade da América Latina convidada a expor num evento, que é o maior evento do Green Cities Europeu, em termos de estrutura de exposição em torno de cento e vinte expositores e várias tecnologias em quatro eixos: urbanismo, sustentabilidade, energia e mobilidade. Em termos de feira, muito participativa, um grupo de convidados de quatro continentes. No grupo de 24 pessoas, tinha convidados do Vietnã, da República Dominicana, Dubai, Inglaterra, Itália. São José



dos Campos foi a única cidade desses 24 convidados a expor num painel os seus trabalhos. Então, isso demonstra que as conquistas que São José tem alcançado enquanto Green Cities, enquanto Smart Cities, cidade inteligente, resiliente e sustentável, já se posicionam no cenário internacional, momento de evolução, momento diferenciado, e este conselho tem muita participação. Então, basta dizer, que uma das coisas que mais impactou positivamente, foi a nossa participação, quando da minha fala no painel que foi no Fórum de Urbanismo, uma das coisas que mais surpreendeu foi nosso código de obras. Que quando falou que se tornou política pública o Green Build, a construção sustentável, como regra para edificar, para construir nas cidades de São José dos Campos. Isso foi o que mais teve retorno em termos de perguntas, querer saber como que é foi, como é que se construiu isso. Outro destaque foi o Observa que teve um, o Arboriza, onde o prefeito de Málaga ficou entusiasmadíssimo com o QR Code das árvores e quer implementar na cidade. Enfim, também nas sessões de B2B, quando percorrendo a grade que foi colocada de convites, e visitar estandes dos expositores para que apresentassem os seus produtos que querem vir para o mercado brasileiro, um que foi muito interessante foi o Naxos Gel, uma empresa de gel, que começou a apresentar uma proposta para se desenvolver uma plataforma da cidade, onde se tem uma análise territorial. Na oportunidade Manara pediu que eles digitassem Geosanja e pedi para que eles navegassem e a pessoa falou: "Pelo amor de Deus, você já tem 70% do que nós íamos apresentar e vocês já fazem". Presidente se mostrou muito feliz

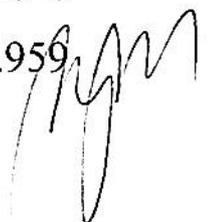
e compartilha com o conselho e com a equipe da Secretaria, e demais secretarias que não dão esse suporte, para que possamos apresentar essas evoluções, também os colegiados, tanto do CMDU, como Comam, as câmaras técnicas, as entidades, que participam desse processo de construção de políticas públicas que realmente é um sucesso. Então isso demonstra, porque São José dos Campos surpreendeu o Green Cities Europeu. Secretário fez convite a organização da Agência de Fomento da Andalucía, para eles virem no ano que vem, ao maior evento do mundo de tecnologia da questão do espaço, o ISU International Space University. Virão 600 pessoas, que ficarão dois meses em São José dos Campos e o convite foi estendido a eles, para que a agência de fomento tragam em torno de 20 a 30 pessoas do mundo em São José dos Campos. A Agência de Fomento da Andalucía, depois da nossa participação em Málaga, está muito interessada em estreitar parceiras. Agradece ao CMDU, a todas as entidades que compõem o CMDU, que nos ajudam junto com a nossa expertise e experiência e dedicação de todos da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade a desenvolver essas inovações e tornar São José dos Campos cada vez essa cidade certificada. Que o CMDU é um ator, um protagonista nessa construção das políticas públicas. Presidente complementa que simultaneamente o Arboriza com a equipe da DGA e Dpav, Andréia e a Nani, participaram do Congresso Ibero Americano em Campo Grande, sobre arborização urbana e São José dos Campos mais uma vez foi premiada, com o nosso cadastramento do Patrimônio Arbóreo. Segue com a pauta, com a



apresentação do panorama dos empreendimentos multifamiliares deferidos na lei 623 de 2019, a apresentação será feita pelo Marcelo que cumprimenta a todos e informa que será apresentado um panorama, um apanhado do que aconteceram desde a publicação da lei complementar 623 de 2019, em outubro de 2019. Este panorama tem uma função de análise do que já aconteceu, mas ainda, considerando que a lei é muito recente, também é uma proposta de uma metodologia de análise que será submetida ao Conselho para que todos possam opinar e ajudar a aperfeiçoá-lo. Essa metodologia ela vai ser focada inicialmente nos empreendimentos multifamiliares, que já é uma tradição, de se tomar como parâmetro a situação da construção civil os empreendimentos multifamiliares. Que sabe da importância dos empreendimentos residenciais unifamiliares, e dos empreendimentos comerciais de serviços. Mas os multifamiliares são os que fornecem um termômetro de como está a construção civil. A divisão de pesquisa do Departamento de Planejamento Urbano tem uma longa tradição em desenvolvimento, todos acerca dos multifamiliares, da verticalização em São José dos Campos, edifícios de três pavimentos ou mais. Que essa tradição, graças ao sistema que foi desenvolvido, o Zeus, que permite registrar em tempo real os empreendimentos protocolados na Secretaria, fruto de grande fruto da inteligência do Antônio que foi o arquiteto, que junto com a TI da prefeitura, desenvolveu essa plataforma, também fruto de uma metodologia, de uma prática do que era desenvolvido no departamento de obras particulares, do qual Rodolfo sempre foi muito

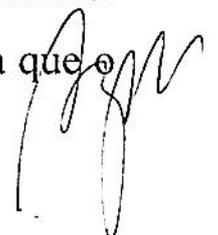


parceiro. Que o estudo que será apresentado foi desenvolvido em grande parte merecendo crédito a arquiteta Daniela. Entre os relatórios do sistema Zeus, alguns fatos importantes e um apanhado geral dos empreendimentos multifamiliares aprovados na lei 623 de 2019. Dos empreendimentos multifamiliares, 36 foram aprovados na macrozona de estruturação, com 4.141 unidades. Com 45 empreendimentos aprovados na macrozona de consolidação, já é um sinal de que o plano diretor acertou. A previsão, de fato, era que a macrozona de consolidação indicasse o local mais adequado da cidade para empreendimentos multifamiliares, para trazer uma otimização da ocupação. Marcelo apresenta uma tabela com algumas estatísticas, além do próprio número de empreendimentos, número de unidades, 59% das unidades estão na consolidação. Uma terceira tabela, a área construída computável que foi aprovada, soma de todos os empreendimentos aprovados, todas as unidades, na consolidação e na estruturação. Na consolidação, cerca de 700.000 metros quadrados de área construída computável e multifamiliares e na estruturação, 327.000. Dividido pelo número de unidades tem uma estatística interessante. Na consolidação, as unidades têm uma área um pouco maior, 58,59 metros quadrados. Na estruturação, a área computável, por unidade é um pouco menor, 52,82. Quando se gente analisa a área do terreno, observa-se o contrário. Na consolidação, a área do terreno por unidade é 23,89, isso demonstra um melhor aproveitamento do solo, que também é mais caro na consolidação e o valor da terra é mais alto. Então, todos esses 45 empreendimentos e essa 5.959



unidades, usaram apenas 142.000 metros quadrados de terreno. Dando uma média de 23,89 metros quadrados por unidade. Na estruturação, onde o valor da terra é mais baixo, os empreendimentos têm também um padrão diferente com garagens no térreo, não tem edifícios garagens ou com garagem no subsolo, assim temos um aproveitamento de terreno que é a média é 53,66 metros quadrados por unidade. Isso reflete diretamente no coeficiente médio de aproveitamento, que na consolidação ficou em 2,45. Então, esse coeficiente muitas vezes foi fruto de um aproveitamento do que vinha da lei de transição. Na estruturação o coeficiente médio foi 0,98, um coeficiente bom, não chega a ser muito baixo. A média da cidade ficou em 1,56 e o total de unidades lançadas foi um trabalho que foi desenvolvido vendo o que já está disponível no mercado e já está construído e pode ser comercializado. Na consolidação temos 3576, em 26 empreendimentos e na estruturação um pouco menos, 1630, em 14 empreendimentos. Que a maioria dos empreendimentos ainda está se viabilizando na estruturação e outra estatística interessante é trazer o tamanho médio das unidades ofertadas. Na verdade, a distribuição de tamanho das unidades, tem um histograma que sintetiza o que está na tabela. Marcelo mostra no primeiro gráfico a consolidação, onde se vê uma distribuição normal, mas ela tem um pico de unidades de 50 a 65 metros quadrados. Um pouco menos de unidades, de 55 a 80, mas é a segunda faixa mais preponderante e depois a faixa de 30 a 50 metros quadrados. Na estruturação, por outro lado, tem uma concentração muito grande entre 30 e 50, e 50 e 65, e poucas unidades

acima de 65 por metros quadrados. Como curiosidade, na tabela na macrozona de estruturação se encontra um único empreendimento que ofereceu quatro dormitórios, o tamanho da unidade é acima de 100 metros quadrados. Em algumas conclusões preliminares, na macrozona de consolidação confirmada, a política do plano diretor, com a atração de mais empreendimento e mais unidades. Teve um coeficiente maior de aproveitamento, dada a maior incidência de verticalização. Na estruturação, em função do menor custo da terra, o aproveitamento não foi tão grande e teve uma menor verticalização. É na macrozona de consolidação e macrozona de estruturação, a relação da área construída computável por unidade habitacional ficou bem próxima. Então, não tem um diferencial tão grande, mas também o número de empreendimentos é pequeno. Foram 81 empreendimentos no total analisados, aprovados, desde a lei complementar 623. Apresenta um apanhado por região geográfica da cidade, sendo a maioria dos empreendimentos aprovados na região leste. Foram 20 empreendimentos na região sul e 19 aprovados. A região norte só teve dois empreendimentos aprovados, sendo a região mais tímida na atratividade do mercado nesse período. Marcelo mostra outras estatísticas por região, por exemplo, a área construída computável por unidade, na região oeste, ela é mais alta, ficou 69,54. Na região norte é a menor relação, unidades menores, 50,51. Quanto a área do terreno, a região norte acabou ficando 105 metros quadrados por unidade, mas é porque tem um multifamiliar horizontal que usa bastante do terreno. E como são dois, acaba dando uma pequena distorção. Informa que o

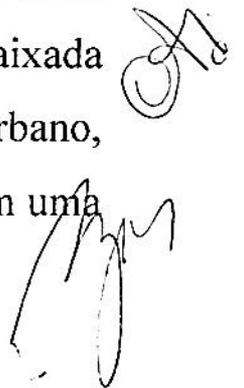


melhor aproveitamento ficou na região oeste, na estruturação, ficou com 38,33 metros quadrados por unidade habitacional e na consolidação chegou em 20,61 no centro, um aproveitamento muito grande do solo urbano. Marcelo apresenta um detalhamento de regiões, centro-oeste, os empreendimentos foram espacializados, e tem uma concentração grande na região da Vila Ema e do Jardim das Colinas, entre a região centro e oeste, maior parte dos empreendimentos. No Urbanova também tem alguns empreendimentos saindo na zona mista do Urbanova e no centro alguns empreendimentos mais diversificados, saindo do Jardim Augusta, Jardim Paulista, Monte Castelo. No centro, todos os empreendimentos estão na macrozona de consolidação, são 13 empreendimentos. Na região oeste 7 estão na consolidação, mais a região do Aquarius, e 7 estão na estruturação que é a região do Urbanova. Nas regiões sudeste e sul têm uma concentração na área do Parque Industrial e bairros adjacentes, alguma coisa saindo no Satélite também e algum no Morumbi. Mais no fundo da zona sul o mercado ainda não se mostrou presente na aprovação de projetos. Na região sudeste tem uma grande concentração de empreendimentos, perto do residencial São Francisco, e alguma coisa saindo no Santa Júlia, mais para o sul da região sudeste. No quadro mostra que também na região sul tem um empreendimento apenas na estruturação localizado no Interlagos, bem abaixo do mapa. No Sudeste todos os empreendimentos estão na estruturação, na região leste tem vários pontos de atração do mercado, Vila Industrial e Vista Linda, alguns

empreendimentos. Alguns saindo no meio do Jardim Ismênia, Val Paraíba e Região indo para Eugênio de Melo, com grandes empreendimentos. Se mostrou bem atrativa a região do Paineiras com uma série de empreendimentos, com 14 na estruturação e 6 na consolidação que são os da Vila Industrial e do Vista Verde. Que o aproveitamento na consolidação da região leste de terreno foi muito bom, com 29,94 área de terreno por unidade habitacional. Um padrão bem diferenciado dos empreendimentos que saíram na estruturação que tem 75,12 a relação entre a área de terreno e unidade habitacional. Na região norte, foram 2 empreendimentos, um na Vila Cristina com 64 unidades vertical, e um horizontal na Vila São Geraldo com 5 unidades. O aproveitamento do terreno, 44,91 nesse vertical, e no horizontal, 105, teve uma pequena distorção na tabela das regiões. Marcelo apresenta um quadro, o uso do fator de planejamento, onde foi feita a distribuição desses empreendimentos aprovados, que foram objeto da outorga onerosa. São 27 empreendimentos que recorreram a contrapartida de planejamento urbano, pagaram a outorga e tem uma distribuição de como eles usaram o fator de planejamento. A maior concentração está na zona mista, na macrozona de consolidação e foram 10 empreendimentos, gerando 869 unidades. Esses empreendimentos usam 0,8 de fator de planejamento e a leitura é feita por certa demanda reprimida e algumas mistas que veio a se concretizar, por isso essa procura maior. Mas que existem sinais bastante interessantes na tabela que mostra o uso do fator de planejamento que é na verdade a distribuição dos empreendimentos

da cidade. Que esse fator visa, sobretudo incentivar a construção civil, onde se vê que os empreendimentos mistos já somam cinco empreendimentos, dois mistos e três mistos com faixa ativa, sendo que três das mistas estão em zona da centralidade Aquarius, e outro está na centralidade do Jardim Satélite. No mapa Marcelo mostra que nas centralidades locais, cinco empreendimentos já aprovados, fizeram uso do fator 0.55. Identifica que são quatro empreendimentos na centralidade do Parque Industrial, e um empreendimento na centralidade local Vila Industrial na Avenida Uberaba. Com relação ao uso do fator de sustentabilidade teve 23 empreendimentos que usaram, 15 usaram e 8 não usaram. O empreendimento da macrozona de estruturação não usou, e na consolidação teve uma resposta melhor para as zonas mistas. Nas M3, dos quatro empreendimentos, quatro usaram o fator de sustentabilidade. Na zona M2 também foram sete, apenas dois não usaram. Os empreendimentos na região da Vila Ema usaram o fator um pouco mais contido de sustentabilidade, a não ser um da Rua Padre Rodolfo que usou um fator um pouco mais alto. Na região sul na Cidade Jardim um que usou um valor bem alto de do fator sustentabilidade, inclusive, fez doação de área pública de 5% para coletividade. Com relação ao FS, as estratégias mais usadas foram: geração de energia renovável, 12 empreendimentos usaram; reuso da água, 13 empreendimentos; e paraciclo, 9 empreendimentos instalaram de uso público. 56% dos empreendimentos com paraciclo, 81% com reuso de água e 75% com geração de energia renovável. Com a destinação de 10% do terreno para uso público, nenhum

empreendimento recorreu a esse fator e o teto verde também não foi utilizado. Marcelo mostra um quadro comparativo das estratégias que vieram em conjunto. A geração de energia renovável são 12 empreendimentos no total, dos quais 8 também trouxeram aquecimento solar, são tecnologias que caminham juntas. O reuso da água também esteve presente em 10, desses 12 empreendimentos e se a gente pegar o reuso da água ali também, foram 13 empreendimentos, 8 usaram paraciclo, então a gente vê que algumas estratégias vêm acompanhadas de outras, e algumas estratégias ainda não tiveram aceite já que o mercado não recorreu a elas. Com a palavra Antônio que fará considerações importantes. Antônio inicia cumprimentando a todos e agradecendo a oportunidade de estar na plenária novamente e que esse trabalho foi possível, através do convite do Osvaldo, do esforço que o Rodolfo fez para liberar para o departamento poder trabalhar. Que tudo foi moldado nos anos de convívio com a equipe da Análise de Projetos, tanto a chefia, quanto seus pares no departamento. Ressalta que a ideia do plano diretor é gerar um cenário urbano que seja assim mais múltiplo e não aquele cenário monótono, onde você tem uma região onde você só tem empreendimentos residenciais e uma opção de você ter empreendimentos comerciais. Na tela identifica em verde a localização onde poderia levar os empreendimentos. Que já vê certa resposta nos empreendimentos com relação ao uso misto com faixada ativa, elementos que estão sendo incentivados no desenho urbano, para gerar essa cidade mais atrativa. São José dos Campos já tem uma

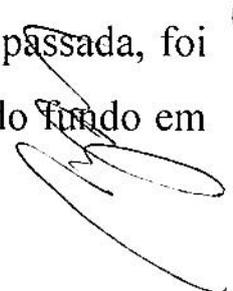


qualidade, é preciso ajudar com essa indução a ter esse caráter mais múltiplo. Antonio aproveita para dar um retorno para a engenheira Maria Rita que está presente na plenária, que na primeira apresentação sobre o Zeus, a respeito de ter algum acesso aos dados, que está sendo feito esse trabalho, e a apresentação é para mostrar o caminho que está sendo tomado. Que a ideia é chegar num determinado ponto que se consiga, atender algumas informações tanto internamente quanto externamente. A ideia é ter um índice de terreno por unidade habitacional, um fator fundamental na hora de fazer, por exemplo, uma análise de viabilidade de um terreno, de um empreendimento. Conforme o tempo vai passando, desagregar um pouco mais esse dado e na hora que o empreendedor for falar já ter uma ideia de quantas unidades podemos viabilizar naquela região, o consumo de terreno por unidade, a quantidade de unidades nesse terreno para poder viabilizar esse empreendimento e a ideia é conseguir chegar inclusive nesse refino de informação. Serão gerados dados a respeito das vagas e dos estacionamentos para poder ampliar essa visão. As vagas, como o subsolo faz toda diferença na hora de viabilizar um empreendimento, um dos elementos, uma das filosofias que estão norteando esse trabalho. Com a palavra Marcelo, que conclui que é uma metodologia que está constituída, que estão sendo desenvolvidas, estão muito incipientes. Que tem um trabalho muito interessante que está sendo feito pela Daniela e pela estagiária Aline, pelo Antônio, junto com o pessoal da TI para que cada vez mais se tenha em tempo real essa informação e, de repente, possa até publicar

no site, tornar público, respeitando as questões de proteção de dados e o empreendedor esteja melhor munido e a população também fique mais tranquila com relação ao que acontece no desenvolvimento urbano de São José dos Campos. Com a palavra o diretor Oswaldo que cumprimenta a todos e relata que foi construída essa política do plano diretor em 2018 que se consolidou com a lei de zoneamento, código de edificações, e todo esse aparato legal que vem sendo construindo e os ajustes que se pretende fazer. Que era necessário um mecanismo que desse as informações para que durante o período de vigência dessa lei e do plano diretor, já pudesse detectar situações que carecem de calibragens, de ajustes, para não esperar 10 anos para fazer uma leitura e falar que isso está dando certo ou não. Que é preciso calibrar um pouco esse fator de planejamento, esse fator de sustentabilidade, é preciso refinar esse perímetro de uma zona mista, refinar esse perímetro da centralidade, e de repente, não esperar 10 anos para fazer isso. Acompanhar a dinâmica da cidade, estar mais atento a própria produção das coisas e conversar diretamente com o empreendedor. Então, a ideia do Zeus é, na verdade, concentrar todos esses dados, que a equipe do Rodolfo trabalha, e outras equipes de outros setores, fazer as leituras, produzir as análises, para que não só a cidade conheça, mas para que, principalmente a área de urbanismo, possa detectar os ajustes necessários da legislação em tempo mais viável para manter essa cidade no seu dinamismo. Não acontecer como as leis passadas, que leis que figuraram durante muitos anos e que de certa forma, tinha elementos ou condições de fazer uma



atualização no meio desse caminho. Que tendo todo esse diagnóstico, essas informações ficam muito mais fáceis de discutir com a câmara e ajustar por pontos, trabalhar essa localidade que precisa de um incentivo maior, a infraestrutura ainda está muito subutilizada. Se mexer nesse ou naquele mecanismo, permite um diálogo com a câmara mais fácil e com a cidade, porque todas as vezes que muda a lei de zoneamento tem um determinado seguimento da cidade que parece que não concorda. Que a prefeitura tem muito mais condições de mostrar para a cidade que está indo para um caminho bom. Percebe-se que alguns bairros precisam melhorar, como exemplo a Vila Ema é uma resposta muito clara. Que essa atitude de abrir a Vila Ema, já teve o interesse do mercado, que vai levar um dinamismo para aquele bairro, que vai resultar em melhoria de qualidade de vida, que potencializa o uso de terrenos que estavam ociosos. Que os proprietários podem fazer um uso melhor, e a cidade pode fazer um uso melhor daquela localidade. Para que não fique uma região tão próxima, com tanta infraestrutura, tão ociosa na cidade. Que poderia dar um incentivo maior para a própria Vila Adyanna. O Aquarius está finalizado, praticamente, o Royal Park, a Eduardo Cury também se extinguindo com os seus imóveis. Que até a nova área do Aquarius ofertar lotes para construção civil, é preciso detectar para onde vai a média alta da cidade. Então a Vila Adyana carece de algum tipo mais de incentivo de fator de planejamento, alguma coisa nesse sentido, para que ela pegue esse intervalo das coisas. Na reunião passada, foi apresentada algumas estratégias de aplicação do recurso do fundo em

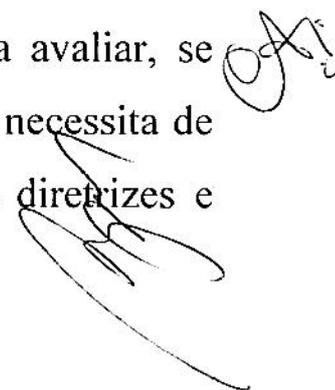


que algumas áreas da cidade carecem de ter um investimento do fundo para que esse investimento gere atratividade necessária para que o mercado se aproprie daquele entorno. Foram apresentadas algumas áreas de interesse, por exemplo, áreas no Parque Industrial, Morumbi, a área do João do Pulo, algumas conexões viárias, com a revitalização, uma bela praça no local. Pode se potencializar o Satélite, que não tem um atrativo, mas precisa de algum investimento público para criar um atrativo, diferentemente de um Royal Park que propriamente já é atrativo. Então essa política que a gente e parâmetros sendo ajustados a tempo real, acompanhando o dinamismo da cidade e o recurso do fundo sendo aplicado também de uma forma estratégica que alimenta determinadas atratividades. Isso retroalimenta o fundo e permite investimentos na cidade de uma forma mais pensada, que possa ter um resultado. Então tudo que se tem pensado a partir desse plano diretor é criar uma cultura de dados, de análise, mas junto com a sociedade, para que possa se justificar mudanças e ajustes muito mais coerentes. O plano diretor daqui a alguns anos terão perímetros de centralidades que tenham que ser revisados. Isso vai nortear as revisões, parâmetros, fatores e planejamento. Novos fatores de sustentabilidades podem ser incorporados à legislação, então esse dinamismo atrelado a um fundo municipal de desenvolvimento Urbano permite investir estrategicamente em alguns locais para criar determinados atrativos e façam com que essas cidades, não só determinadas regiões, se potencializem no tempo e outras possam ter uma oportunidade de

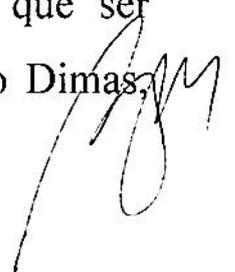


A large, handwritten signature in the bottom right corner, written in dark ink, appearing to be a stylized name.

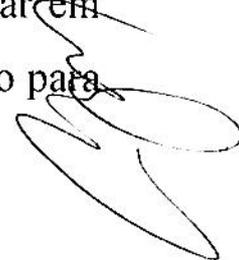
acontecer. Oswaldo finaliza com a ideia de construir uma cultura de planejamento da cidade com mais base para tomar uma decisão mais rápida. Presidente agradece Oswaldo, e concorda que essa linha definindo a política pública, do tamanho de um plano diretor de zoneamento é muito rica. As políticas públicas mãe de ordenamento territorial da cidade de uma forma viva, dinâmica e integrada ao cotidiano de análise, já que participou de outros planos diretores, mas entende que carece dessa aplicação e inteligência. Uma cidade inteligente tem que entender o seu desenvolvimento, dentro do cenário cotidiano. Para onde que a cidade está indo e se aquelas diretrizes estão acontecendo. Eventuais necessidades de rediscussões, de calibrações, ajustes, isso é tornar a política pública viva. Um trabalho de excelência, com qualidade, empenho, parabeniza a equipe e a todos da Secretaria, que ajudam a construir essas leituras, as plataformas, a integração dos bancos de dados, a dedicação dessas pessoas que estão aqui para ter esse tipo de oferta, de uma cidade que se planeja. Uma cidade, cuja prefeitura representa a sociedade, expõe para a sociedade, colegiados, instituições, empreendedores, quais são os olhares e seus caminhos, desafios e entendimentos. Então, não só aplicar a inteligência, mas de novo tratá-la com transparência dentro do princípio democrático de que vamos discutir para a cidade. Que isso reforça, o que Oswaldo deu essa ênfase de forma muito adequada. Que houve inovação nessas políticas públicas e precisa avaliar, se essas inovações e leituras, estão acontecendo de fato. Se necessita de ajustes, ou precisa que tenhamos que endossar aquelas diretrizes e

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a name, possibly "A. S.", written over the end of the printed text.

apresentar para a sociedade aquilo que o pacto demonstrou que é um caminho certo para a cidade. O que não for rediscutir com a sociedade, sempre numa política pública viva do cotidiano e na tentativa também de traduzir isso para a sociedade. Que a importância de um colegiado como o CMDU de ajudar a traduzir, essa inteligência, esses dados, essas reflexões para os seus pares e toda a sociedade possa conhecer e reconhecer o caminho que São José vem trilhando e avançando, resultado do plano diretor do zoneamento, das políticas públicas definidas. Com a palavra a conselheira Maria Rita, que cumprimenta a todos, parabeniza o setor privado, que não toma nenhuma decisão sem estudar dados. O setor público é quem mais tem dados e no geral, não utiliza para tomar decisões. Parabeniza a todos envolvidos nesse que é um trabalho muito difícil e muito importante. Lembra que o secretário Manara esteve na última plenária, em que foi apresentada uma pesquisa imobiliária. A Aconvap faz uma pesquisa um pouco diferente em alguns fatores. Que a prefeitura trabalha com projetos aprovados, e eles trabalham após o lançamento. Como exemplo a pesquisa da Aconvap na região sul teve mais lançamento, e não a leste, embora na pesquisa da prefeitura a leste tenha mais projetos aprovados. Que talvez a velocidade desses empreendimentos na sul, de lançamentos seja maior, e juntar as duas pesquisas. Hoje o empreendedor, tem medo de lançar em determinada região, porque não é um desejo das pessoas morarem. Então, em nome da entidade que representa, Maria Rita acha que esses lugares, têm que ser revitalizados, um exemplo região da Vila Adyana e do São Dimas.



eles vão continuar como estão, porque não é um desejo das pessoas morarem lá, onde não há atrativos. Coloca-se à disposição para juntar esses dois trabalhos, muito importantes. Presidente agradece Maria Rita, e reforça aquilo que falou na plenária da Aconvap, que acha importante uma rodada técnica entre as equipes que elaboraram nos dois estudos para ver essas sinergias, essas complementações. Com a palavra Antônio que faz um comentário a respeito de um site bem interessante, que o mercado imobiliário já acompanha, a Abrainc, Associação Brasileira de Incorporadores, que tem o relatório analítico da Casa Verde Amarela, que houve uma queda para São José dos Campos muito grande de unidades desligadas, que são as entregas. No grupo I, II e III, teve uma queda muito grande para 2021. Caiu de 1.952 para 991 unidades, tem uma retração bem grande. Com relação aos empreendimentos da zona sul, na apresentação um trabalho belíssimo que a Daniela fez e o posicionamento também de lançamentos, um trabalho que está sendo acompanhando de uma maneira interessante. E, segundo o que foi detectado, na estruturação, tem um estoque de empreendimentos de 22 projetos e na consolidação 19 projetos. Que está sendo chamando de estoque interno, porque o mercado ele vai entender esse estoque como outra coisa. Para a prefeitura o estoque é um projeto aprovado que não entrou no mercado ainda. Em estoque tem ainda 4.894 unidades e 41 empreendimentos. Então, esses lançamentos da zona sul é que dá esse descompasso por conta dessa diferença. Pode ser que deva estar em cartório ou, às vezes, até aguardando um momento mais propício para



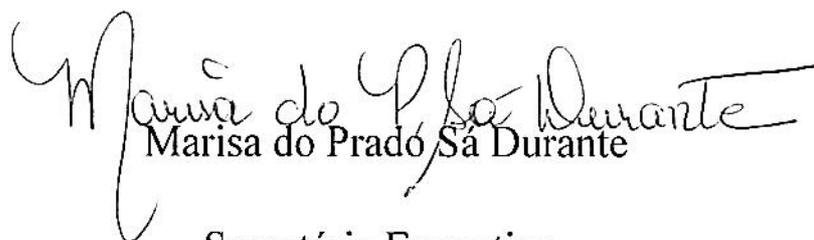
lançamento. Com a palavra o conselheiro Walter Brant, arquiteto da Associação dos Arquitetos de São José dos Campos, que parabeniza a Secretaria pela ação, pelos técnicos, pelo trabalho desenvolvido, pelos conselheiros por endossar a iniciativa. E reforça que a apresentação de hoje ficou mais no foco da questão imobiliária. Mas que isso deve se estender, à mobilidade e a sustentabilidade, pois são informações também que fazem parte da Seurbs e acredita que o Zeus possa se expandir. Presidente agradece Walter, mas acha que a proposta, na sua aplicação, na sua construção, ela é muito abrangente para você extrair todo o entendimento, o desenvolvimento da plataforma e de todo o cruzamento do banco de dados, que vai evidenciar uma série de fatores, por assim dizer, que são complementares a essa leitura de desenvolvimento da cidade. Que ele não tem o enfoque exclusivo na questão do ambiente construído e sim nos seus reflexos enquanto desenvolvimento da cidade. Isso é muito nítido que vai se extrair não só do Zeus, como dos estudos complementares que vão subsidiar. E que o grande propósito, é mais urbanismo do que edificação. Com a palavra Maria Rita que acha que a sustentabilidade colocada na tabela, os índices que estão sendo usados e o que não estão sendo usados, em relação a mobilidade é bastante interessante. Presidente explica que com relação a mobilidade, entende-se que o foco principal deve ser a pesquisa Origem-Destino. Essa pesquisa foi realizada em 2011 e ela instrumentalizou bastante o que é feito no plano diretor. Porque, de fato, muitas regiões de São José são desfavorecidas com relação a centralidade, com relação a atividade econômica, e as

peessoas perdem uma ou duas horas em ônibus, em viagens, cruzando a cidade. A estratégia da macrozona de consolidação é exatamente trazer uma proximidade maior de serviços, de atividades econômicas e moradia, integrado e esse é um princípio do urbanismo contemporâneo. Acredita que um termômetro interessante que vai ter é quando tiver uma nova pesquisa, será lançado um edital de concorrência pública para contratar uma empresa. Importante que seja feito após o censo do IBGE. Para calibrar a pesquisa de campo é importante ter uma noção de como está distribuído a população, uma vez com o resultado do censo, se consegue ter uma amostra e se consegue fazer uma pesquisa Origem-Destino. E com base na amostra, se expande para o universo e tem esse retrato da mobilidade no município. Um pioneirismo de São José em fazer essa pesquisa, onde poucos no Brasil fazem. São José fez uma em 2011 que ajudou muito no plano diretor e espera uma nova agora também para ver os reflexos dessa política urbana. Com certeza vai trazer reflexos bastante interessantes na mudança desse paradigma ultrapassado da mobilidade. Presidente agradece e parabeniza novamente a equipe, mais nenhuma colocação na plenária, 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