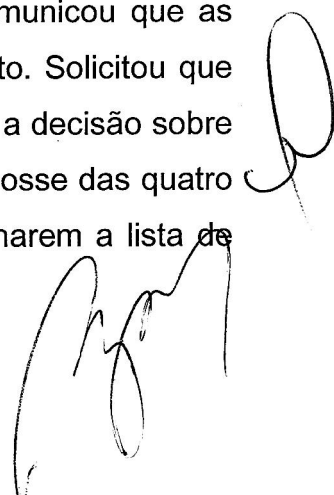


ATA DA REUNIÃO-CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO-CMDU

Data: 12 de Novembro de 2025-Horário: 09:30hs

Local: Auditório do 7º andar do Paço Municipal

Aos doze dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco, doutor Teles iniciou a reunião do CMDU, explicando que o Secretário e Presidente Manara chegaria com atraso devido a um compromisso matinal e havia solicitado que ele fizesse a abertura. Em seguida, doutor Teles propôs a inversão da pauta para que o item da posse dos novos membros provenientes do edital de vagas remanescentes fosse tratado em primeiro lugar. Ele perguntou se havia alguma objeção. Nenhuma manifestação, a proposta foi aprovada por unanimidade. Doutor Teles informou que foi realizado um edital para a composição das vagas remanescentes do CMDU que não foram preenchidas no primeiro edital de chamamento. Havia quatro vagas em aberto: uma para movimentos populares e três para movimentos de bairros (regiões oeste, sudeste e norte). As vagas foram preenchidas durante o período edital, exceto a de movimentos populares. Destacou que, na vaga da região norte, houve duas entidades interessadas: a Associação Reserva de Jaguari e a Associação Moradores e Amigos do Bairro de Santana. Ele explicou que é uma prática comum nos conselhos propor que as duas entidades assumam a vaga, dividindo a titularidade e a suplência durante o mandato. Comunicou que as entidades já haviam conversado e chegado a um entendimento. Solicitou que as entidades encaminhassem um e-mail para a Prefeitura com a decisão sobre quem seria a entidade titular e a suplente. Prosseguiu com a posse das quatro entidades habilitadas, chamando os representantes para assinarem a lista de posse elaborada pela Sra. Marisa:

A large, stylized handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is cursive and appears to be the name of the official mentioned in the text, likely the Secretary and President Manara.

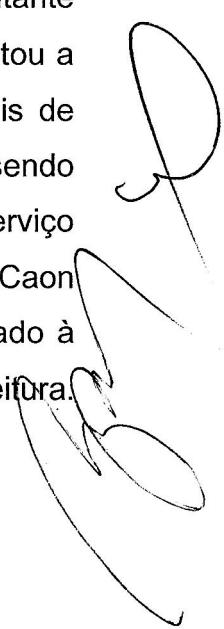
Região	Entidade Habilitada	Titular	Suplente
Norte	Associação Reserva de Jaguari	Sra. Silmara S. de Faria Ferreira	Sr. José Carlos da Silva
Norte	Associação Moradores e Amigos do Bairro de Santana	Sr. Edilson Carlos A. Júnior	Sr. Leandro Donizete M. Oliveira
Sudeste	Associação Portal dos Pássaros	Sr. Kaíque Santos Souza	Sra. Tatiana Santos Damásio
Oeste	Associação Parque Una São José dos Campos Setor Parque	Sra. Adriana Thaís da Silva Alves	Sr. Eduardo Ben Antolini

Doutor Teles ressaltou que, após este processo, o CMDU alcançava a maior composição e a mais completa desde o Plano Diretor, restando apenas a vaga dos movimentos populares. Explicou que, para manter o conselho paritário (equilibrado entre Poder Público e Sociedade Civil), a Prefeitura abriria mão de uma vaga do Poder Público, já que a vaga dos movimentos populares não foi preenchida. Declarou a finalização do segundo edital, o número 9 de 2025. Informou que se houver interessados em participar na vaga dos movimentos populares, estes podem entrar em contato com a Sra. Marisa pelo e-mail seurbs.cmdu@sjc.sp.gov.br, e o interesse será submetido à aprovação do Conselho. Anunciou que, uma vez que o conselho esteja completo, ele elaborará o decreto com a composição de todos os membros, que será publicado com efeitos retroativos. Passou para o próximo item da pauta referente à aprovação da ata anterior do dia 21 de outubro que foi enviada por e-mail no dia 3 de novembro pela Sra. Marisa. Solicitou manifestação de quem fosse contra ou tivesse algum comentário referente a ata. Nenhuma manifestação ata aprovada por unanimidade. Prosseguiu com o item de Informes, começando pelas palestras de aquecimento do Plano Diretor. Passou


a palavra para o diretor de Planejamento Urbano e membro do Conselho Paulo Caon que alinhou as informações, esclarecendo que as palestras visam introduzir conceitos e informações para subsidiar a discussão do Plano Diretor, cuja aprovação está prevista para 2028. Ele apresentou uma série de temas que foram selecionados pela Prefeitura para debate no Conselho, incluindo: Cidades inteligentes, carbono neutro e sustentabilidade urbana; Mobilidade urbana voltada ao pedestre; Soluções urbanas e inteligentes; O desenho urbano e sua influência na segurança pública; Participação popular e Plano Diretor; O papel técnico dos conselhos e entidades de classe no Plano Diretor; O território urbano como elo entre cidade e campo. Finalizou informando que o Conselho também está colhendo propostas de temas e palestrantes dos conselheiros. Continuou sua fala, reiterando o convite aos conselheiros para que encaminhem sugestões de nomes de palestrantes que possuam conhecimento aprofundado em qualquer um dos assuntos propostos. Ele explicou o status das palestras onde algumas palestras já possuem palestrantes confirmados, outras estão aguardando a confirmação do convite e algumas não possuem nomes definidos. Citou o exemplo do tema "O território urbano como elo entre cidade e campo", que a Prefeitura considera importante trazer para o Conselho, mas para o qual ainda não encontraram um nome que possua conhecimento adequado. Ele reforçou que o conselho está aberto a sugestões de quem conheça ou trabalhe com este assunto. A conselheira Sra. Débora tomou a palavra para oferecer sugestões. Ela se identificou como Mestra em Planejamento Urbano pela Univap e defendeu a necessidade de aumentar a conexão entre a Prefeitura e a universidade. Sugeriu convidar professores (doutores e pós-doutores) da Univap, destacando o vasto conhecimento técnico que eles possuem na área. Ela se ofereceu para sondar alguns nomes para sugerir à equipe, mas lembrou que eles próprios poderiam conhecer alguns. Adicionalmente, ela sugeriu o Diretor local do CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), que é professor doutor pela USP e está bem a par dos assuntos debatidos no conselho de São José dos Campos. O Sr. Paulo Caon agradeceu as sugestões da Sra. Débora e explicou que os temas apresentados são apenas para o primeiro semestre, e que as discussões sobre



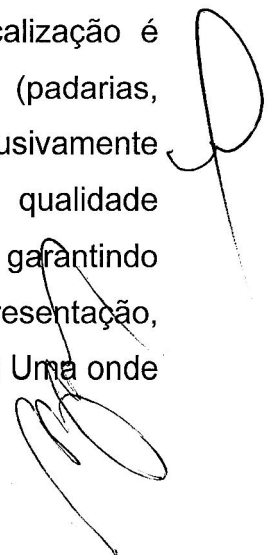
o Plano Diretor se estenderão até 2028. Em seguida, ele apresentou um novo canal de comunicação permanente: "A Hora do Plano". Explicou a necessidade do canal onde a população em geral frequentemente tem dificuldade com a matéria técnica de planejamento e os instrumentos e conceitos envolvidos no Plano Diretor, o que dificulta a discussão. Lembra que foi criado um site onde será disponibilizada uma agenda de técnicos, com encontros a cada quinze dias, às sextas-feiras, até 2028, para que a população possa discutir o tema. Ele detalhou o funcionamento do serviço, navegando pela página, o link estará acessível na página do Plano Diretor, dentro do site da Prefeitura e o serviço permite agendar uma reunião de até uma hora, para até quatro pessoas o solicitante e mais três convidados. O agendamento permite que o solicitante determine o assunto que deseja discutir. É possível selecionar tópicos do Plano Diretor, como mobilidade urbana, sustentabilidade, saúde e educação, ou especificar um instrumento ou artigo. A equipe analisa o assunto para designar os técnicos mais adequados para o diálogo e para tirar as dúvidas. Destacou a importância da ferramenta para Universidades (alunos de arquitetura, engenharia ambiental, etc.) que queiram se aprofundar nos instrumentos e participar do Plano Diretor e garantir que, quando as audiências e oficinas forem realizadas, a população tenha maior conhecimento dos conceitos para uma discussão mais produtiva. Informou que o canal entrou no ar na segunda-feira daquela semana, e a primeira sexta-feira de atendimento já seria a seguinte e solicitou que todos que pudessem divulgassem o link. E, que por enquanto, as reuniões são presenciais, mas, após a aprovação de novos equipamentos na última plenária, em breve as reuniões poderão ser realizadas de forma remota. Com a palavra o conselheiro Sr. José Carlos, representante da Reserva do Jaguari, ofereceu uma sugestão de divulgação. Ele salientou a importância de divulgar o portal "A Hora do Plano" nos jornais regionais de cada bairro, já que muitos serviços no site da Prefeitura acabam sendo descobertos "por acaso" pelos cidadãos. Ele reforçou que, sendo um serviço voltado para o cidadão, e divulgação ampla é crucial. O Sr. Paulo Caon respondeu que a sugestão estava "no radar". Informou que já foi solicitado à imprensa a elaboração de uma matéria para vincular no site da Prefeitura.

A large, stylized handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is fluid and cursive, starting with a large loop and ending with a long, sweeping tail.

Acrescentou que as Relações Comunitárias também serão solicitadas a divulgar a iniciativa junto às associações de moradores e SABs. Explicou que a intenção era sempre fazer a divulgação primeiramente aos membros do Conselho. Seguindo com a pauta o Sr. Paulo Caon informou que a reunião programou uma apresentação sobre o Parque Una para demonstrar alguns conceitos de urbanismo adotados no loteamento. Ele destacou que o empreendimento foi premiado (recebendo o Prêmio Master Imobiliário por soluções urbanas) e que os conceitos poderiam ser replicados em outros loteamentos da cidade. Passou a palavra para a Sra. Adriana Alves, diretora da Idealiza. Antes de a Sra. Adriana iniciar, doutor Teles interveio, apresentando-se formalmente como Assessor Especial de Gestão Estratégica da SEURBS. Ele reforçou a importância do CMDU, sendo o conselho responsável por conhecer as matérias do Plano Diretor e que estará à frente das discussões nos próximos anos. Ele fez uma observação procedimental: solicitou que, sempre que possível, os participantes falassem ao microfone, citassem o nome e a representação, pois todas as reuniões são transcritas em ata e posteriormente aprovadas pelo Conselho. A Sra. Adriana Alves iniciou sua apresentação, desculpando-se por precisar usar o microfone devido a uma faringite. Ela se apresentou como arquiteta urbanista, diretora de produto e licenciamento da Idealiza Cidades, uma empresa loteadora e incorporadora. A Idealiza é responsável pelo Parque Una na área conhecida como "área das vaquinhas". Ela mencionou ter familiaridade com São José dos Campos e ter feito seu mestrado estudando o Urbanova, agradecendo à equipe da Prefeitura pelo apoio na pesquisa. Ela forneceu um breve histórico da Idealiza, que nasceu no Rio Grande do Sul e tem cerca de vinte anos de experiência, sendo o Parque Una seu modelo de bairro planejado "carro-chefe". O primeiro Parque Una foi em Pelotas (RS), que completou dez anos no mês anterior. O segundo foi em Uberlândia (MG), que possui a *Casa Una* (edificação central multiuso) que já recebeu prêmios de arquitetura. Ela explicou que cada Parque Una tem uma equipe dedicada, e isso ocorrerá também em São José dos Campos. Detalhou a teoria urbanística que norteia o projeto:- pautam no conceito de Novo Urbanismo e "cidade para as pessoas"; o objetivo é criar ruas mais



amistosas ao pedestre, reduzir a dependência do carro, adotar fachada ativa e áreas verdes qualificadas e o espaço público são considerados o coração do Parque Una. Ela destacou que as mudanças na legislação de São José dos Campos (Plano Diretor de 2018 e Lei de Parcelamento de 2019) foram favoráveis, pois conceitos como fachada ativa, fruição e ter uma grande praça como centro do projeto já eram os princípios defendidos pela Idealiza. Ela contrastou o conceito do Parque Una com o modelo de condomínio clube fechado onde eles têm aversão ao conceito de condomínio-clube que se volta para dentro, com muros e um clube interno; o Parque Una busca que os edifícios sejam amistosos ao entorno, compondo a paisagem, e não se voltando de costas para a rua; a Praça Central é vista como um complemento para os moradores e também para quem vem de fora, com infraestrutura de *playground* (desenvolvido com a empresa holandesa Carve), área verde e esportes. O objetivo é convidar as pessoas a usar o espaço público, pois "quanto mais pessoas nas ruas, mais movimento você vai ter, mais segurança você tem também". Apresentou imagens dos Parques Una em Pelotas e Uberlândia, mostrando a apropriação das praças pela comunidade. A área do Parque Una em São José tem 560 mil metros quadrados, sendo o maior Parque Una da empresa. A Idealiza é desenvolvedora e loteadora em parceria com a proprietária da área, Sra. Bárbara, que herdou o terreno e buscava deixar um legado para a cidade, não apenas construir um condomínio. Ela listou as características desenvolvidas em conjunto com a Prefeitura: Uso Misto: Previsão de torres residenciais, comerciais, e térreos com fachada ativa (lojas, serviços, restaurantes), para criar uma centralidade e reduzir a dependência do carro. Que a Idealiza acredita na ocupação de vazios urbanos com adensamento (verticalização). Ela argumentou que a verticalização é necessária para viabilizar a fachada ativa e atrair serviços (padarias, farmácias), criando uma dinâmica que não existe em bairros exclusivamente horizontais. Concluiu que a densidade, quando feita com qualidade arquitetônica, contribui para a estética e para a qualidade de vida, garantindo que os prédios sejam amistosos à paisagem. Continuou sua apresentação, aprofundando-se nos conceitos de design e infraestrutura do Parque Una onde



reforçou a relação direta entre densidade e qualidade de vida, onde "Quanto mais eu adenso, mais espaço público eu tenho". Mais pessoas morando significam mais movimento e gente nas ruas, o que ativa o bairro. Ela citou o estudioso de cidades Jan Gehl (referido como *lange*) ao afirmar: "Crie espaços atrativos e as pessoas irão". O cuidado com o espaço público, especialmente a praça central, foi grande, envolvendo o Sr. Caon e o Secretário Manara, para garantir que fosse um espaço de qualidade. Destacou que *playgrounds* de qualidade um forte chamariz, atraindo crianças, pais e mães, e ativando o bairro e o foco é criar um grande ativador no espaço público, e não apenas nos condomínios privados, superando o modelo de doação exigido pela Lei Federal 6766 e maximizando o uso da área para benefício do projeto e da cidade. A Sra. Adriana Alves abordou a preocupação com o trânsito: A Idealiza reconheceu que, estando no Brasil, não se poderia simplesmente descartar o uso do carro, mas o projeto trabalhou para respeitar as diretrizes viárias. Informou que foram gastos dois anos discutindo apenas questões de trânsito com a SEMOB e a SEURBS. Foi contratada uma empresa especializada de São Bernardo do Campo para realizar estudos e simulações viárias com previsão de tráfego para 20 a 30 anos. Que, durante as simulações, em colaboração com a SEMOB, foram feitos ajustes, como a adição de faixas, até que se chegasse a um modelo que, embora não eliminasse as paradas normais em semáforos, fosse funcional. Ela detalhou as intervenções assumidas pela Idealiza para desonerar o trânsito, onde o objetivo dessas intervenções é desafogar a Cassiano, facilitando a conexão entre a Cassiano Ricardo e a Via Oeste. Internamente, o projeto prevê ruas mais acalmadas ao redor do parque, visando um fluxo menos intenso e mais amistoso ao pedestre. As calçadas também foram trabalhadas em conjunto com a SEMOB, com alargamentos em trechos específicos, respeitando a vocação de cada via. Ela mencionou o conceito de "Cidade Criativa". Em Pelotas, a Idealiza incentivou a instalação de agências de publicidade, *videomakers* e escritórios de arquitetura dentro do bairro para atrair a classe criativa e formadores de opinião. Em São José, a ideia será replicada, com o objetivo de espalhar arte e esculturas pelo parque, buscando uma estética diferenciada. Ela mostrou um *spoiler* da Casa



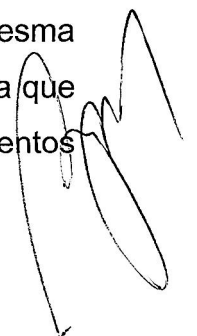
Una de São José, que será uma edificação maior, com fachada ativa no térreo, escritórios, restaurante e um auditório aberto, embora o projeto ainda estivesse em fase embrionária de aprovação. Ao falar sobre a Legislação, ela destacou que o zoneamento e as diretrizes viárias pensadas pela Prefeitura (mudanças de lei em 2018 e 2019) condicionaram o projeto e foram tirados partidos disso. Em relação às características do terreno: A área tem uma declividade mais acentuada na parte inferior e possui uma APP (Área de Preservação Permanente) que será totalmente preservada. A área, que era um pasto, teve um evento de plantio de girassóis, realizada pelo comodatário que teve grande repercussão antes de a área ser destinada à silagem do gado. A APP, localizada entre a Via Oeste e a Avenida João Batista de Queiroz Júnior, é descaracterizada e composta por nascentes difusas (mini banhado), totalizando 60 mil metros quadrados. A Idealiza obteve a aprovação da CETESB e se comprometeu a plantar 10 mil árvores no bairro inteiro, incluindo o enriquecimento arbóreo da APP. A previsão é que a APP se transforme em uma floresta, com espécies que se comportam bem com a água e árvores ao redor, e que o plantio das mudas será adiantado para acelerar o crescimento. A Sra. Adriana Alves falou sobre a altimetria e o trabalho de terraplanagem realizado para suavizar o terreno, garantindo ruas com declividade caminhável. Ela destacou a solução encontrada para as diretrizes viárias: A principal conexão Cassiano-Via Oeste tinha que ser preservada; o projeto propôs deslocar a avenida da divisa com o muro do condomínio *Sunset*; o objetivo era evitar uma avenida grudada em um muro com concertina e câmara, permitindo a criação de lotes e fachada ativa nos dois lados da avenida, o que resulta em uma "avenida viva". Por fim, ela mencionou a estratégia de conexão com o entorno: A mesma lógica de deslocamento da via foi aplicada no lado do Jardim Alvorada; todas as ruas do Jardim Alvorada que hoje terminam em muro serão abertas e continuarão para dentro do novo bairro, integrando-o à malha viária existentes da cidade. A Sra. Adriana Alves finalizou a apresentação do Parque Una, detalhando a integração viária, o projeto da praça central e as medidas de drenagem. A Praça Central terá 45 mil metros quadrados. Incluindo o lote da Casa Una (cujo térreo será permeável e terá



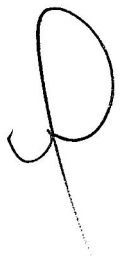
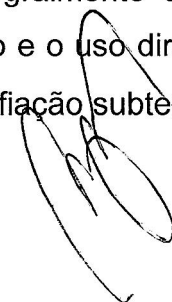
lojas, restaurantes, café, sorveteria), o complexo central totalizará cerca de 50 mil metros quadrados. Ela apontou no mapa, explicando que a avenida projetada para ter o fluxo mais rápido (a que futuramente se conectará com a Urbanova) é uma avenida de 29 metros de largura, com previsão de corredor de ônibus, faixa de estacionamento e ciclovia. Já a avenida que cerca o parque terá 17 metros de largura de cada lado (totalizando 34 metros). Nessa via, a ideia é que o carro não possa correr, com faixas elevadas e pavimentação diferenciada, incentivando um fluxo acalmado para o pedestre, já que ali se concentrará a fachada ativa e o burburinho de pessoas. Mencionou a ampliação da Campos Elíseos para dentro da área e a reestruturação das rotatórias ao redor da Arena para melhorar o fluxo de tráfego. Em relação ao Meio Ambiente, a APP (Área de Preservação Permanente) de 60 mil metros quadrados (composta por nascentes difusas) serão reflorestados com as 10 mil árvores. Ela também abordou a preocupação com o adensamento nas bordas (próximo ao Sunset), onde lotes residenciais para casas a partir de 350 metros quadrados foram lançados (totalizando 132 lotes), e as outras duas faixas terão limitação de altura para criar um degradê de alturas e evitar a transição brusca do residencial horizontal para o vertical extremo. O Sr. Paulo Caon complementou a fala da Sra. Adriana, enfatizando que, quanto mais alta a torre, maior é o recuo exigido entre as edificações. Isso evita o efeito de torres coladas umas nas outras e garante maior espaço. A Sra. Adriana concordou, ressaltando que os lotes mínimos para verticalização (área marrom) são de 2.500 metros quadrados, o que permite o desenvolvimento de um *masterplan* vertical que garante maior espacialidade entre as torres. No mapa indica a área em azul que é destinado à área institucional da Prefeitura. Com a palavra o conselheiro Sr. José Carlos, do Residencial Jaguari, questionou se houve algum estudo sobre a possibilidade de a verticalização causar um "bolsão de ar quente" na região do Aquarius, tema que preocupa a comunidade local e se a ciclovia da Via Oeste seria eliminada ou transposta? A Sra. Adriana Alves respondeu que a ciclovia será mantida e que todas as novas diretrizes viárias dentro do bairro, incluindo o trecho da Cassiano que margeia o empreendimento, terão ciclovia. Ela informou que a discussão atual com a

SEMOB é apenas sobre a locação (se ela permanece no canteiro central ou é deslocada para o lado do banhado). Quanto ao estudo que apontou o bolsão de ar quente foi feito para o Aquarius, um bairro que não nasceu planejado para verticalização (começou unifamiliar e adensou sem o devido estudo). Em contraste, o Parque Una tem controle dos lotes e está realizando um *masterplan* vertical com as incorporadoras para garantir recuos maiores entre as torres, o que facilita a passagem de correntes de ar e a entrada de sol, minimizando o impacto. Ela enfatizou que, como a Idealiza continuará no bairro por 20 a 30 anos, é de seu interesse garantir um bairro com qualidade para que ele continue vendendo, evitando o erro de construir torres sem a devida dinâmica espacial. O Sr. Paulo Caon interrompeu para reiterar o pedido de deixar as perguntas para o final, devido ao adiantado da hora. A Sra. Adriana Alves passou rapidamente pelos *slides* restantes, mostrando a implantação final aprovada, que inclui ruas secundárias de 18, 13 e 15 metros. Ela reafirmou a arborização com transplante de árvores existentes, como os ipês da Cassiano, e o plantio das 10 mil mudas, que contribui para reduzir o clima mais quente. Em seguida, detalhou o projeto da Praça Central (*Masterplan Paisagístico*), desenvolvido pelo escritório americano SWA (um dos maiores do mundo), com o envolvimento do *K1* referência ao Sr. Manara ou Caon: Mirante e Drenagem: O projeto aproveitou um excedente de terra da terraplanagem para criar uma rampa suave (com acessibilidade inferior a 8% que leva a um mirante, valorizando a vista do banhado e do pôr-do-sol. No ponto mais baixo, foi criada uma bacia de retenção (*Wetland / Jardim de Chuva*) para concentrar e reter as águas pluviais, liberando-as lentamente para a rede existente, evitando inundações (ela evitou usar o termo "piscinão" por se tratar de uma solução paliativa em outros contextos). O parque terá uma área de esportes com equipamentos de ginástica e peso (*tipo academia aberta*), quadra, dog park (há mais cachorros que crianças nos Parques Unas existentes) e a área Kids (*playground* lúdico projetado em parceria com a Carve, com estruturas que parecem árvores e que se destinam a faixas etárias específicas). *Wetland* (Jardim de Chuva): Por restrição da CETESB, não será um lago, mas sim uma área úmida (*quase um banhado*) que acumula água em períodos de chuva e a

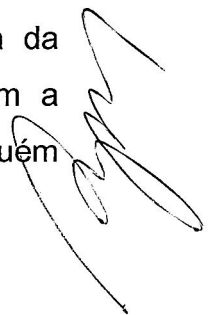
solta lentamente, utilizando espécies que se comportam bem na água. Uma passarela elevada permitirá a contemplação desse paisagismo. Foram criados terraços paisagísticos com jardins de chuva que também funcionam para drenagem, recebendo a água em cascatas. A rampa que leva ao mirante forma uma escadaria/platôs que serve como arena natural, podendo ser usada para eventos, shows ou cinema ao ar livre, além de proporcionar a vista do pôr-do-sol. A Sra. Adriana Alves concluiu que o projeto do *playground* busca sair do comum, criando um espaço mais lúdico, com trilhas entre as estruturas em forma de árvore, pois o *playground* é um dos principais corações do parque, concentrando o movimento e a vida do bairro. Ela explicou que os lotes residenciais (vendidos em dezembro) foram projetados em parceria com a SEMOB e SEURBS para criar uma dinâmica de vilas abertas (sem portaria ou controle de acesso), onde o trânsito é acalmado. Isso é obtido através de paisagismo e estreitamento de ruas, priorizando a ampliação da calçada e o pedestre. A curvatura das ruas foi trabalhada para que o carro reduza a velocidade, equilibrando a priorização do pedestre com a manutenção do fluxo nas avenidas principais. Informou que o projeto já nasce com uma associação de bairro (da qual ela faz parte) que atuará em cooperação com a Prefeitura, assumindo a manutenção de itens específicos, como o mobiliário urbano de maior custo (fornecido pela MMCT), aliviando o custo para a administração pública. O Sr. Paulo Caon complementou a fala da Sra. Adriana, esclareceu que, embora todos os bairros sejam tecnicamente planejados, o conceito de "bairro planejado" como o Parque Una se refere à amarração de conceitos que incluem pensar desde o projeto até o mobiliário, a incorporação futura e o mix de usos, com associações responsáveis pela manutenção. Ele citou outros loteamentos na cidade (Urba Vale, MRV, Sete Parque) que replicam alguns desses conceitos. A Sra. Adriana Alves concordou, mencionando que São José dos Campos possui uma dinâmica planejada diferente de muitas cidades brasileiras. Ela voltou a mencionar o *masterplan* vertical, reiterando que os estudos (embora embrionários) preveem diferentes alturas em uma mesma quadra para garantir a entrada de ventos e insolação, evitando o problema que ocorreu no Aquarius. Ela destacou a fruição e a fachada Ativa, elementos



exigidos pela legislação de São José e que são essenciais ao projeto. Em Pelotas, por exemplo, o desafio do sobressolo foi transformado em galerias com lojas ao redor dos estacionamentos, criando espaços públicos e ampliando a calçada para dentro do lote privado. A Casa Una de São José, embora em fase inicial de aprovação, terá estacionamento, térreo permeável com lojas, lanchonetes, café e andares de escritório e polo gastronômico aberto ao público, atuando como um elemento complementar e funcional ao parque. O Sr. Secretário e Presidente do Conselho Marcelo Manara, que havia chegado atrasado, assumiu a condução e fez considerações, parabenizando a plenária lotada. Expressou o orgulho e a honra pelo recente reconhecimento recebido por São José dos Campos: cidade foi reconhecida na nova certificação da série ISO da ABNT como Cidade ESG, sendo a primeira cidade do mundo com essa chancela. Ele destacou que a ABNT é a única acreditadora brasileira com reconhecimento internacional para a série ISO. Informou que ele e o Prefeito Anderson estariam na **COP30** no dia 17 para receber, em nome do CMDU e de todos os joseenses, a terceira recertificação de Cidade Inteligente, Resiliente e Sustentável, todas no nível platina, qualificação que menos de dez cidades no mundo possuem. Parabenizou a Idealiza e a Sra. Adriana Alves pelas conquistas e premiações internacionais do projeto, afirmando que o reconhecimento se estende a São José dos Campos. Ele saudou e agradeceu os novos membros empossados, destacando que este mandato do CMDU terá a atribuição especial de pilotar a discussão do novo Plano Diretor. Elogiou o espírito da Idealiza em se adaptar e abraçar as inovações e quebras de paradigma que a cidade exige. Reforçou que a fachada ativa (regra estabelecida no zoneamento) irá gerar milhares de postos de trabalho, emprego e renda para a população. Mencionou que a zeladoria das áreas permeáveis e vegetadas não trará custo adicional à Prefeitura, pois a manutenção será de administração própria da associação de bairro. Destacou que a área, que tinha 70-80 árvores, terá mais de 10 mil. O fator mais importante é que o empreendimento será integralmente aberto, proporcionando aos joseenses a sensação de pertencimento e o uso direto de um "recinto de urbanidade altamente qualificada". Definiu a fiação subterrânea



como um "golaço" e uma questão de resiliência e adaptação às mudanças climáticas. Ele mencionou a discussão crescente sobre o conflito "fio versus árvores" e o impacto de tempestades (citando o exemplo de Paraibuna), ressaltando que a fiação subterrânea é uma postura da administração municipal para adaptar-se à mudança climática, apesar do custo mais elevado. Finalizou a parte técnica parabenizando o projeto pelo uso de Drenagem Sustentável (SBN) e destacando que a área de várzea do empreendimento será preservada, com a retomada dos serviços funcionais da várzea (biota), que não existem mais na grande várzea do outro lado da Via Oeste (onde a funcionalidade se limita à *esponja*). Presidente Sr. Marcelo Manara abriu a palavra, estabelecendo a regra de que a prioridade seria dos conselheiros e, em seguida, dos convidados. Agradeceu a presença da Sra. Ângela Paiva, Presidente do Conselho Municipal do Meio Ambiente e conselheira do CMDU. Com a palavra a Sra. Débora, conselheira pelo Jardim Esplanada/Região Central) parabenizou a apresentação e a parceria com a Prefeitura, e levantou as seguintes questões: Perguntou qual é o plano para o escoamento de esgoto e provisão de água, e calha das ruas, para a fluidez do tráfego? (Problema enfrentado no Jardim Aquarius); que é preocupante que a via em volta do parque seja um binário (uma mão vai e a outra volta), dada a sua extensão de 45 mil metros quadrados?; se há previsão de vagas de carro ao redor desse parque?; a distância entre a área de lazer adulto (esportes) e a área de lazer infantil é muito grande? (Sugerindo a proximidade para casais com crianças); e se o gramado extenso não é excessivo para o clima mais seco de São José dos Campos, e é adequado para a cultura local de uso do parque?. Com a palavra o conselheiro Lincoln Delgado, fez três colocações: Reclamou da manutenção inadequada dos Ipês na Cassiano Ricardo pela EDP, que estariam sendo "judiados" e "estilingados" devido à fiação aérea. Ele apelou por uma solução imediata (como fiação compacta) enquanto a fiação subterrânea não é implementada, para evitar que as árvores sejam danificadas permanentemente; perguntou se há um prazo definido para a entrega da primeira fase do viário, o que permitiria que as pessoas começassem a vivenciar o bairro e sugeriu que uma próxima pauta do CMDU viesse alguém



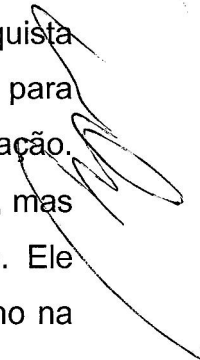
do Parque Tecnológico (PIT) para explicar sobre o que há lá dentro, de modo que o CMDU possa "beber daquela fonte" e usar o conhecimento nas discussões do Plano Diretor de 2028. A conselheira Sra. Luana não fez perguntas, mas registrou seu elogio. Parabenizou a postura séria e profissional da iniciativa privada da Idealiza em se abrir ao diálogo e trazer conceitos consolidados de bom urbanismo antigos e novos, mesmo diante da dificuldade de transpor a letra da lei para a prática na construção da cidade. Destacou que o resultado é muito importante para a transformação, a consolidação dos espaços e a qualidade de vida. Sugeriu que essa experiência fosse levada às universidades como um exemplo de como é possível aliar o lucro com a boa técnica urbanística. Com a palavra a Sra. Adriana Alves que respondeu à Débora, agradecendo as contribuições e reafirmando a parceria com a SEURBS. Em relação Esgoto e Água, o projeto foi integralmente aprovado pela SABESP, com sistemas totalmente independentes dos bairros adjacentes (Aquarius e Jardim Alvorada). Uma adutora de água de quase dois quilômetros virá do reservatório do Jardim das Indústrias, utilizando um sistema não destrutivo (*por baixo* das ruas), para não onerar o sistema dos bairros vizinhos. Um emissário de esgoto de dois quilômetros seguirá pela Via Oeste até o coletor-tronco da SABESP na Avenida Eduardo Cury, também sem utilizar as redes adjacentes. Todas as ruas terão vagas, a Casa Una sozinha terá 300 vagas no subsolo, e as torres residenciais também terão estacionamentos rotativos, contribuindo para a demanda. O Sr. Paulo Caon interveio para esclarecer que a prioridade é zero para o carro rodar facilmente dentro do bairro, sendo a prioridade o pedestre e o ciclista. O objetivo é que as pessoas deixem o carro no estacionamento da Casa Una e façam o resto a pé. A Sra. Adriana explicou que, para quem precisa retornar de carro, a rua ao redor do parque possui conexões viárias com outras quadras e diretrizes (o binário não é um trecho isolado), permitindo um retorno sem a necessidade de dar a volta completa, que não chega a ser um percurso excessivamente longo, cerca de 500 metros, similar a trechos da Cassiano. A separação entre o *playground* (crianças) e a área de esportes (adultos) foi uma decisão de projeto pensada para evitar o conflito entre o barulho das crianças e o pessoal que está se



exercitando, uma dinâmica observada em outros projetos. A área gramada (Gramadão) foi planejada para atender à demanda de lazer em áreas abertas e não é excessiva, pois há exemplos (como o Parque Augusta em São Paulo e o Parque da Cidade) onde as pessoas usam o gramado em horários de sol (meio-dia) e fim de tarde. O gramado central não tem árvores para que haja sol, mas há arborização ao redor para quem prefere sombra (para piqueniques). Ter grama impede ter árvore (devido à sombra), então a separação atende às duas dinâmicas de uso. E, respondendo as perguntas do conselheiro Lincoln Delgado, a Sra. Adriana informou que a intenção é transplantar todos os Ipês da Cassiano que estão no trecho da ampliação da faixa (prevista para a primeira fase de obras, a ser entregue em 2027). A fiação subterrânea dentro do empreendimento (Parque Una) é mais próxima da realidade, apesar do custo ser cerca de quatro vezes maior que a fiação aérea, pois a Idealiza entende a necessidade da cidade. O Presidente. Marcelo Manara complementou que a fiação da Cassiano ainda está em negociação com a EDP e está sendo precificada até a Via Dutra. O Prefeito Anderson Farias busca criar uma identidade de cidade que investe em fiação enterrada como medida de adaptação e resiliência à mudança climática. A Sra. Adriana respondeu que o loteamento será entregue em três fases parciais de obra. A primeira fase (incluindo a ampliação da Cassiano e parte do viário) será entregue no final de 2027. O Presidente Manara classificou a sugestão como "muito adequada". Ele lembrou que o PIT já é conselheiro do CMDU. Ele próprio, como conselheiro do Conselho de Administração do PIT, já levantou o desafio de o PIT se entender como protagonista e começar a atuar como prestador de serviços em discussões urbanas (o que já faz em certificações ABNT). Eles já têm agendamento previsto com Sr. Paulo Caon para debater o caderno preparatório do Plano Diretor. O Colégio Planck também solicitou agendamento. O Presidente Manara fez uma convocação a todas as universidades com cursos de urbanismo e sustentabilidade para que se preparem e participem ativamente da discussão do Plano Diretor 2026. Ele mencionou que, no processo de 2017, a participação das universidades foi "aquém da expectativa" e isso precisa ser mudado. Ele expressou alta



expectativa de que os futuros projetos de edifícios (torres) no Parque Una buscarão obter o Selo São José Sustentável (que já certificou 113 empreendimentos desde 2022), demonstrando a aplicação de conceitos de *green building* e construção verde. Presidente abriu para mais perguntas e considerações; Com a palavra o conselheiro Sr. José Carlos do Residencial Jaguar, que Parabenizou o projeto, mas perguntou ao Presidente Manara sobre a possibilidade de expandir o aterramento da fiação (como no Parque Una e Alphaville) para outros bairros, citando a Zona Norte e sugerindo um *rebuild* no Jardim Aquarius, onde a fiação aérea é obsoleta. Considerou isso uma pauta essencial para discussão futura. Ana Cândida da SEURBS Não fez uma pergunta, mas esclareceu que a verticalização no Aquarius que resultou no bolsão de ar quente ocorreu majoritariamente antes de 2010. A legislação urbanística posterior a 2010 se tornou mais exigente em relação aos recuos entre as torres, o que impacta positivamente a verticalização atual. O conselheiro da Univap Gustavo parabenizou o certificado ISO da Prefeitura. Expressou preocupação com o custo elevadíssimo para atingir o nível de qualificação do Parque Una. Sugeriu que a Prefeitura utilize o *know-how* do Parque Una para qualificar e instruir o corpo técnico e os profissionais locais, de modo a viabilizar exigências de sustentabilidade para novos condomínios menores com menor capacidade financeira. Para considerações finais, a A Sra. Adriana Alves agradeceu as perguntas e a oportunidade de apresentar o projeto. Reconheceu que a preocupação com o que surgirá (as futuras torres) é pertinente, e que a nova fase de análise de projetos com a equipe da SEURBS (Rodolfo, Ana Cândida, Gabriel) será crucial. Reafirmou o interesse da Idealiza em manter a qualidade do bairro nos próximos 20 a 30 anos, pois, como empreendedora, a qualidade dos primeiros edifícios é essencial para a venda dos subsequentes. Parabenizou o Presidente Marcelo Manara pela conquista do certificado ISSO e se despediu devido à necessidade de pegar um voo para João Pessoa. Presidente Manara agradeceu Adriana Alves pela apresentação. Respondeu que a fiação subterrânea é uma estratégia a ser desenvolvida, mas que exige uma abordagem financeiramente hábil devido ao alto custo. Ele relatou que o Prefeito Anderson Farias tem demonstrado grande empenho na



"guerra contra a fiação" (citando a remoção de 4 a 5 toneladas de fios inutilizados no entorno do Mercado). Informou que o anúncio desta política de sustentabilidade tem atraído empresas, citando uma empresa de fiação subterrânea de Manaus que transferiu 40% de sua operação para São José. Ele explicou o alto custo da fiação subterrânea citando o exemplo das "chaves" exigidas pela EDP (que custavam R 220 mil, sendo 20 chaves necessárias), o que fez o custo total pular de R\$ 5,5 milhões para R\$ 20 milhões ou até R\$46 milhões para chaves automáticas. Ele interveio junto à EDP para resolver a questão. Reiterou que essa é uma pauta de adaptação às mudanças climáticas e que será discutida na ANAMA onde está como vice-presidente para negociar, por exemplo, a isenção tributária de equipamentos. Concordou com o argumento do custo, afirmando que a Prefeitura não pode impor exigências que tornem o metro quadrado da habitação inviável ou muito caro, especialmente para empreendimentos menores ("*pisar no freio e no acelerador*"); no entanto, a Prefeitura continuará buscando a qualificação dos empreendimentos. Ele citou o **Manual de Sustentabilidade do Ambiente Construído** (2022, o primeiro da América Latina) e o **Selo São José Sustentável** (113 empreendimentos certificados). Informou que o **Manual de Sustentabilidade** será expandido para o **Parcelamento do Solo**, com a missão dada ao Sr. Paulo Caon de pilotar essa implementação. Presidente Manara agradeceu a todos os presentes, à equipe técnica do Paulo Caon, SEURBS, Rodolfo, Ana Cândida e aos conselheiros pela riqueza das contribuições. Nada mais a tratar encerrou a reunião incentivando a todos a acompanhar a participação da cidade na COP30 e eu Marisa do Prado Sá Durante lavrei a presente ata.

Marcelo Pereira Manara

Presidente

Marisa do Prado Sá Durante

Secretária Executiva

