

## **17ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU) – BIÊNIO 2021-2023 – 30/08/2023 - RETIFICADA**

Às nove horas e quinze minutos do dia trinta de agosto de 2023, na Associação Comercial de Santos, situada à Rua XV de Novembro, 139, Centro, Santos-SP, foi iniciada a décima sétima Reunião Ordinária do biênio dois mil e vinte e um a dois mil e vinte e três do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), estando presentes os conselheiros e convidados, conforme lista de presença anexa. A reunião foi convocada com a seguinte pauta: 1 - Leitura e aprovação da ata da 16ª Reunião Ordinária; 2 - Alteração de uso em ZEIS – Processo Administrativo 11617/2023-39; 3 - Aprovação de projeto da Passarela Eldorado – Avenida Mário Covas – Processo Administrativo 27385/2023-02; 4 - Proposta de alteração da LUOS da Área Insular - Criação do Distrito Criativo no Centro Histórico; 5 - Assuntos gerais. O Presidente do CMDU, Arquiteto Glaucus Renzo Farinello deu início aos trabalhos consultando os conselheiros se havia alguma alteração à ata da 16ª reunião do CMDU. Não houve manifestação, e a ata foi aprovada por unanimidade. Comentou sobre as inscrições para o biênio 2023-2025 do Conselho, e da necessidade de empenho no sentido de se preencherem as vagas ainda disponíveis. Em seguida foi iniciada a discussão do item 2 da pauta - Alteração de uso em ZEIS – Processo Administrativo 11617/2023-39. O presidente informou que são dois terrenos na Avenida Ana Costa gravados como Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, comprados da União por particular. Segundo o presidente informou, na Lei de Uso e Ocupação do Solo há um artigo prevendo alteração de uso desses imóveis, mediante contrapartida, via Outorga Onerosa de Alteração de Uso. Além da Outorga, há a obrigatoriedade de que o assunto passe por consulta pública e aprovação no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, Conselho Municipal de Habitação – CMH, Audiência Pública, parecer conclusivo da Comissão de ZEIS e Lei autorizativa na Câmara. A Senhora Natasha Mendes Gabriel, representante do Instituto Elos, se pronunciou opinando que não há amparo legal para a alteração de uso. Inicialmente o referido processo era uma solicitação de desgravação de ZEIS, conforme consta no Processo Administrativo, e na segunda reunião da Comissão de Habitação se falou em alteração de uso para ZC II [Zona Central II]. Destacou que a legislação sobre ZEIS é superior aos outros zoneamentos. Na legislação não há especificação de qual alteração de uso e outro zoneamento seja possível para o local; também não há previsão de alteração através de autorização legislativa. Assim como não está claro qual seria a condição de outorga no caso de alteração de uso dentro de ZEIS. A Senhora Natasha sugere que não se tome decisão nenhuma no CMDU sem que antes haja uma discussão em outros espaços, principalmente porque a decisão desse caso abrirá precedentes para todas as ZEIS do município. O Senhor Douglas Predo Mateus do Instituto Concidadania questionou se o trâmite do assunto não estaria sendo invertido. Em sua opinião o CMDU deveria se manifestar após a realização de audiências públicas, nas quais as diversas visões, especialmente as técnicas, embasariam as posições dos conselheiros. O secretário Glaucus se manifestou dizendo que a reunião do Conselho não tem a intenção de deliberação imediata e que se pode já marcar uma data para a Audiência Pública. Informou que um terreno como esse em questão, se utilizado para habitação seria para famílias com renda mensal entre 10 e 15 mil reais, não atendendo a população mais necessitada de programas de moradia. Com o valor recebido pela Outorga Onerosa de Alteração de Uso seria possível adquirir área equivalente pelo Poder Público. A Senhora Mônica Viana, representante do CAU/SP, ponderou que é preciso dar acesso a terra urbanizada à população de baixa renda, não podemos continuar naturalizando o processo de troca de uma área de quatro mil metros quadrados por outra que não se sabe em que área será, ou transferindo moradores de Santos para São Vicente e Cubatão, como já ocorreu, expulsando os mais pobres da cidade. Além disso, não se considerou a variável do tempo de construção, porque não se sabe quando estas unidades serão construídas caso seja transferido o local dessa ZEIS, e no caso do empreendimento privado este prazo é bem mais curto. Considerou que algo está muito errado, pois após trinta anos da criação da Lei de ZEIS em

Santos, estamos retroagindo ao desgravar áreas de ZEIS, ao invés de garantir mais ZEIS e o oferecimento de moradia digna à população que mais precisa. O acesso à terra pra essa população tem de ser garantido pelo poder público em áreas bem localizadas, com infraestrutura e serviços públicos instalados. É obrigação do proprietário de áreas de ZEIS produzir unidades para a população de renda mais baixa, e há vários exemplos de projetos combinando Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP. E cabe ao poder público fiscalizar e garantir essa definição legal. A arquiteta Renata Sioufi da Secretaria de Desenvolvimento Urbano – SEDURB, lembrou que a lei menciona que o empreendedor privado pode construir com oitenta por cento das unidades sendo oferecidas como Habitação de Interesse Social – HIS, e vinte por cento para o mercado, mas como o financiamento é feito através dos bancos, o valor a ser pago de entrada é muito superior ao que os possíveis beneficiários podem pagar. Salientou que algumas ponderações deveriam ser colocadas para que o Conselho refletisse quanto a alteração que está sendo proposta. Porque essa dinâmica está indo contra a política que o Conselho diz ser necessária. O que se precisa discutir primeiramente é porque essas áreas não foram ocupadas e ter se perdido o prazo de cessão, e depois a lógica de atendimento das famílias que vão comprar o imóvel, porque a oferta desses empreendimentos é feita com base num termo de compromisso que prioriza primeiramente as pessoas cadastradas em movimentos de moradia, depois os funcionários públicos, depois qualquer morador de Santos e, por último, do país. Como, em geral, o valor de entrada do financiamento de um banco privado é alto, a demanda dos movimentos não é preenchida, passando para os próximos grupos e não atendendo a demanda de fato para o qual o empreendimento deveria ser destinado. Salientou que todos os empreendimentos de Interesse Social estão dispensados do Estudo de Impacto de Vizinhança e tem maiores benefícios construtivos, e ainda assim podem não atender à demanda inicial. Citou o empreendimento no Bairro do Jabaquara, declarado como Empreendimento de Interesse Social, que construiu oitocentas e trinta unidades e não atendeu majoritariamente a demanda de interesse social de fato. O presidente Glaucus mencionou que a lei estabelece a HIS a sete salários mínimos e meio, cerca de dez mil reais, e então a ZEIS-2, quando de posse do privado não irá atender quem mais precisa, as unidades acabam indo para a classe média. Renata comentou que terrenos de ZEIS sendo vendidos pela União é muito estranho, mas antes disso, a pergunta que se deveria fazer é por que não foram construídas habitações de interesse social quando se deveria, tendo finalmente o Poder Público perdido o prazo. A Arquiteta Aline Cristina da Cunha Silva, da SEDURB, opinou que a questão sobre as moradias construídas não atenderem a população que mais precisa apareceu muito na Conferência de Habitação. O direcionamento da construção para habitação popular precisa ser regulamentado: hoje o proprietário apenas assina um termo de compromisso com a Cohab segundo o qual irá oferecer parte das unidades para HIS, mas não há uma regulamentação legal e nem fiscalização desse procedimento. Da forma como está, as áreas de ZEIS não atenderão a habitação popular. Esclarece que o pagamento da outorga inserido no artigo 152 da lei de uso do solo não veio do executivo, mas de emenda legislativa, não discutida com a população, e que na prática a alteração de uso incorre em alteração de zoneamento. Informa que o pagamento de 60% do valor venal do terreno previsto na lei, menor que o valor de mercado, não possibilita a compra de terrenos na mesma região em que estão as áreas em discussão, mas em locais mais afastados, o que acaba perifizando o atendimento da questão habitacional. Outro ponto levantado pela arquiteta é o impacto dessa permissão nas demais áreas de ZEIS de propriedade particular, sobretudo naquelas situadas na Zona Noroeste e de interesse retroportuário, onde o valor venal é ainda menor que o da área em questão e o valor obtido com o pagamento de outorga de alteração de uso será insuficiente para adquirir terrenos de mesma metragem ou localização. Sugere revogação do artigo, por entender que, da forma como está escrito, não possui condições para atendimento do interesse público. O Senhor Rogério Conde, da Associação Comercial de Santos, opinou que é necessário aperfeiçoar a legislação, mas na prática temos um caso pontual que não poderá ser utilizado para habitação popular. Seu receio é o de que as áreas fiquem mais tempo sem utilização. O presidente Glaucus

informou que foi criado um GTT – Grupo Técnico de Trabalho – para discutir internamente a Lei de ZEIS e do Plano Municipal de Habitação, e em breve a SEDURB irá trazer os resultados para este Conselho. A Senhora Samara Nishino Bueno de Freitas, do Sindicato dos Arquitetos no Estado de São Paulo – SASP, pediu a palavra para dizer que o artigo 76 do Plano Diretor não contempla a Outorga Onerosa para a extinção de ZEIS, mas apenas para alteração de uso. Não estamos falando em alteração de uso neste caso, pois se trata de desgravação de área de ZEIS. No caso de terreno vago, como é o caso, o trâmite seria o de aprovação de projeto, não de alteração de uso. A Senhora Samara pediu que sua manifestação constasse em ata, pois entende que o relatório da Comissão de Habitação da qual participou não deixou claro que o caso não é de alteração de uso. A Senhora Natasha pediu a palavra para informar que na Conferência de Habitação realizada no último dezoito de agosto a revogação dos artigos setenta e seis do Plano Diretor e o artigo cento e cinquenta e dois da LUOS foi o terceiro ponto mais votado. A vereadora Débora Camilo se declarou preocupada com a possibilidade de extinção das outras ZEIS. O Presidente Glaucus propôs a convocação de Audiência Pública para dali a trinta dias. Segundo ele, o rito previsto em lei é a apreciação pelo CMDU, Conselho Municipal de Habitação, Audiência Pública e o parecer final da Comissão de ZEIS, e eventualmente a Câmara de Vereadores se essa for a decisão da COMZEIS. O Senhor Douglas, do ConCidadania, opinou que obrigatoriamente a Audiência Pública tem de convidar pessoas com conhecimento técnico para serem ouvidas e para compor a mesa. A Senhora Natasha perguntou como a SEDURB está organizando a revisão da ZEIS e o Plano Municipal de Habitação. O Presidente Glaucus respondeu que o documento final da Conferência servirá de elemento para a elaboração de um Plano Municipal de Habitação. A Senhora Natasha disse que tem receio de que a discussão sobre assuntos pontuais direcione a discussão sobre o PMH e a revisão da Lei de ZEIS, criando precedentes e não discutindo a questão central. A Senhora Natasha, a Senhora Mônica Viana e a Senhora Taís disseram que não está claro qual o assunto da audiência pública. O Presidente Glaucus retomou a discussão inicial e disse que a intenção é juntar a Lei de ZEIS e o PMH em um instrumento único para a política habitacional da cidade com a ideia de que o PMH seja uma lei, englobando também a lei de ZEIS. A Senhora Renata questionou se não terá de ser alterada a LUOS com a desgravação dessa ZEIS. O Presidente Glaucus disse que o empresário informou que pretende dar uso à área como ZC II. Ele citou o caso do NIDE (Núcleo de Intervenção e Diretriz Estratégica) Ponta na Praia. Segundo ele, existia a obrigação do NIDE do grupo Mendes, que foi cumprida, e o NIDE permaneceu. O Grupo Mendes conseguiu fazer a desgravação, fazer a alteração de uso, mas o NIDE permaneceu. Mas diferente do NIDE da Ponta da Praia, que na própria Lei de Uso do Solo há o regramento e regulamentou como seria o passo a passo, nesse não tem. Então, justamente a diferença entre o que foi feito pela alteração de uso na Ponta da Praia, e deste, é que aqui existe um rito, não pode ser apenas um ato administrativo. Vai culminar com uma lei que irá definir o que acontece na LUOS e quais as consequências dos procedimentos. A Senhora Mônica Viana opinou que essa futura lei não define só esse processo administrativo, ela define todos as ZEIS. E na prática, esse processo administrativo representa uma mudança de zoneamento que não está prevista na LUOS. Disse que essa audiência teria lógica se fosse para dar uma devolutiva da prefeitura em relação às demandas que foram tiradas da Conferência Municipal de Habitação, e não para mobilizar uma audiência pública com uma questão pontual que tem um reflexo muito maior do que parece. É assim que se faz em todos os lugares. É no pontual que se vai descaracterizando os princípios, as diretrizes e as políticas públicas. A Senhora Thaís Helena disse que, se é para haver discussão, tem de ser sobre o artigo setenta e seis do Plano Diretor, e que ele não se aplica para o caso que se está discutindo. O Senhor Douglas opinou que a audiência pública deveria se centrar na discussão do artigo setenta e seis do PD e do artigo cento e cinquenta e dois da LUOS. O Senhor Glaucus reiterou que após apreciação pelo CMDU e pelo Conselho Municipal de Habitação, a etapa seguinte é a Audiência Pública e o parecer final da Comissão de ZEIS, e eventualmente a Câmara de Vereadores se essa for a decisão da COMZEIS. Antonio Fernandez Ozores, do Sindicato dos Engenheiros no Estado de São Paulo – SEESP, falou da importância de se discutir a legislação em questão. Para ele, a

dinâmica da cidade e do país é muito rápida. Quando foi criada a ZEIS a realidade era outra. A legislação não consegue incorporar as mudanças. Acha que a solução final é a de mudar a ocupação prevista inicialmente, e sempre procurar o melhor instrumento legal. A Senhora Mônica Viana apontou que as leis não devem mesmo ser estáticas, mas curiosamente algumas leis mudam a cada ano por interesses muitas vezes particulares, enquanto o PMH de Santos é de dois mil e nove e a Lei de ZEIS de 1992. O Senhor Martinho Leonardo Filho, da Associação dos Moradores do Bairro Aparecida – AMBA, opinou favoravelmente pela convocação da audiência pública, e ressaltou a importância da participação popular na discussão dos destinos da cidade. Encerrando a discussão desse item, o Presidente Glaucus informou que em breve todos serão convidados para comparecerem a audiência pública. Após a discussão, ficou definido (aprovado) dar sequência ao processo, conforme previsto na legislação aprovada na Câmara dos Vereadores. Dando seguimento à reunião, foi colocada em discussão o item 3 da pauta - Aprovação de projeto da Passarela Eldorado – Av. Mário Covas – Processo Administrativo 27385/2023-02. Segundo o Presidente Glaucus, é mais uma passarela construída para eliminar o conflito de trânsito de pedestres com a ferrovia. A eliminação desses conflitos é uma determinação da ANTAC - Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, da ANTP – Associação Nacional de Transportes Terrestres, e da APS - Autoridade Portuária de Santos. A APS, juntamente com parceiro privado é a responsável pela construção e manutenção do equipamento. A passarela estará localizada em terreno da União, e a prefeitura pretende oficializar a área adjacente como praça. Não houve manifestações em contrário, a proposta foi aprovada. Sobre o item quatro da pauta (Proposta de alteração da LUOS da Área Insular - Criação do Distrito Criativo no Centro Histórico) o Presidente Glaucus informou que foi convocada audiência pública sobre o assunto, a ser realizada na Associação Comercial de Santos, no dia 14/09/23 às 18 horas. Nada mais havendo a tratar, o Presidente agradeceu a presença de todos e, às dez horas e vinte e seis minutos, deu os trabalhos por encerrados. Eu, José Carlos Augusto Ferreira \_\_\_\_\_ lavrei a presente ata que, após lida e aprovada, será ao final subscrita pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, Glaucus Renzo Farinello \_\_\_\_\_ Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano