

**7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU) – BIÊNIO 2021-2023 – 24/08/2022.**

Às nove horas e vinte minutos do dia vinte e nove de junho de dois mil e vinte e dois foi iniciada a 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 conforme lista de presença anexa. Aprovada a ata da reunião anterior. Informado que José Carlos, da Sedurb, passará a secretariar o CMDU. Em função de problemas técnicos, optou-se por mudar a ordem dos assuntos da pauta. O secretário do Desenvolvimento Urbano e presidente do CMDU, Arquiteto Glaucus Renzo Farinello, fez apresentação baseada naquela que fez na XIV Conferência Anual da Rede de Cidades Criativas da UNESCO (apresentação anexada a esta ata, item 2 da pauta). Aludiu às obras da fase 2 do VLT, modal com o qual se pretende conectar mais os bairros da cidade; ao plano cicloviário da cidade, que evoluiu até agora ocupando algumas vias arteriais. Segundo o Arq. Glaucus, o próximo passo é utilizar outras ruas dos bairros como rotas que interliguem melhor os bairros. Veridiana Nobre Lopes Teixeira, chefe do DEDURB/SEDURB informa que tramitam processos referentes a licenciamento de passarelas no município (item 4 da pauta, P.A. 84390/2016-67 E P.A. 67535/2018-63), e que por isso seria convocada uma reunião da Comissão Especial de Uso do Espaço Aéreo para análise e elaboração de relatório e posterior apresentação na reunião do CMDU para deliberação. Veridiana solicitou inclusão na pauta da análise sobre o empreendimento na NIDE 4 - Sorocabana para deliberação (P.A. 58470/2021-24 e P.A. 31498/2022-13), no que foi atendida. O Secretário Glaucus interveio para explicar que segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo, todo projeto a ser realizado em NIDEs (Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas) tem de passar pelo CMDU. Contudo, o projeto já foi alvo de outorga onerosa, contrapartida, parecer, etc., e, como não foi alterada a função do imóvel, não há o que deliberar. Sobre as passarelas há lei estabelecendo critérios bastante objetivos para a construção de passarelas. Como as passarelas já existentes não necessariamente cumpriam os critérios da nova lei, uma alteração legislativa foi feita permitindo que as passarelas já existentes possam ser aprovadas desde que haja manifestação favorável dos órgãos da prefeitura. A construção de passarelas implica em pagamento à prefeitura pelo uso do espaço. Sr. Martinho Leonardo Filho, da Associação dos Moradores do Bairro Aparecida, questionou sobre a passarela sobre a Rua Antônio Prado, que dá acesso ao embarque de pedestres às lanchas para Vicente de Carvalho, e que está sendo substituída. O secretário Glaucus explicou que, como ela é de uso público e essa passarela liga uma área municipal a uma área da União, não há pagamento a prefeitura. Passando ao item 3 da pauta, o processo do CAGIEC referente a dois imóveis na Rua Tuiuti, números 34 e 38, que tramita na CAGIEC - Comissão de Análise e Gerenciamento dos Instrumentos do Estatuto das Cidades. Renata Fagundes, presidente do CAGIEC, informou tratar-se de 2 imóveis que por terem área menor que 200m², devem ser deliberados pelo Conselho, conforme Plano Diretor do município. Os imóveis caracterizam-se como “Não Utilizado Edificado” e o proprietário terá 90 dias para dar uso ao imóvel. Tem Nível de Proteção 2 – NP2. Sr. Rogério Conde solicitou que fossem apresentadas imagens do local para deliberação do Conselho e após apresentação, o Conselho deliberou

favoravelmente pela notificação do proprietário. Glaucus destacou a importância da aplicação do instrumento do PEUC (Parcelamento, Edificação Ou Utilização Compulsória) e o impacto do instrumento no fomento à ocupação dos imóveis na região central, especialmente na rua Tuyuti, que conta com projeto de remodelagem. A arquiteta Renata descreveu as condições que caracterizam cada imóvel, sendo que para os imóveis abandonados são necessários 3 requisitos concomitantemente, de acordo com o Código Civil e o Plano Diretor do município: a não utilização, o estado de abandono e a dívida de 60 meses consecutivos a contar regressivamente a partir do ano anterior. Em seguida, foram descritos os conceitos dos imóveis não utilizados não edificados, que são aqueles vazios; os subutilizados, que são aqueles com área construída menor do que o coeficiente de aproveitamento mínimo exigido no município, que é de 0,5 vez a área do terreno; e os não utilizados edificados, que são aqueles construídos, mas sem utilização, de acordo com o Plano Diretor. Prosseguiu explicando os prazos para cumprimento das notificações dos três casos, que são de 1 (um) ano para dar entrada no projeto e 2 (dois) anos para início das obras para os imóveis não utilizados não edificados e subutilizados e 90 (noventa) dias para utilização dos não utilizados edificados, podendo ser prorrogado caso o interessado entre com recurso e a Comissão delibere a favor. Caso os prazos não sejam cumpridos, os proprietários passam a pagar o IPTU Progressivo no Tempo. Flavio Balula (SEGOV) indicou um imóvel passível de aplicação e Renata informou que o imóvel não se caracterizaria como abandonado, visto não possuir dívida de 60 meses e não passível de aplicação, visto que o instrumento do PEUC não se aplica naquele local. A Sra. Renata explicou que o imóvel não se encontra em local de aplicação do instrumento, que é aplicado somente em áreas com maior oferta de infraestrutura. Renata informou que todos os membros do Conselho e munícipes podem entrar em contato com a SEDURB informando quando virem algum imóvel que seja subutilizado, não utilizado edificado, Não Utilizado não Edificado, ou abandonado. Martinho levantou caso do prédio do Ambesp, na Rua Gonçalves Dias, 8, esquina com a Rua do Comércio, que está abandonado. O secretário Glaucus informou que não houve interessados na licitação aberta para empresas executarem a reforma do edifício. E que os comerciantes do Centro pediram a prefeitura que dê outro destino ao prédio, como moradia estudantil. Martinho sugeriu à prefeitura que use o imóvel para abrigar departamentos da prefeitura, o que economizaria os alugueis pagos. Secretário Glaucus passou a falar sobre as obras no novo quebra-mar. Foi levantada a reclamação dos ambulantes do local, que estão restritos a um só local. O secretário informou que a prefeitura optou por permitir o uso do parque enquanto as obras seguem sendo realizadas. Depois que as obras estiverem terminadas, os ambulantes poderão circular pelo parque, com restrições apenas para não prejudicarem a circulação, a acessibilidade, etc. A última etapa será concluída com a contratação da obra do restaurante. A prefeitura estuda licitar o espaço, com a construção por conta do vencedor. Daniel Proença sugeriu que a Prefeitura faça contato com os ambulantes explicando melhor os planos para o local. Glaucus informou que a Sefin faria contato com cada um deles. Martinho comparou a situação dos trailers de alimentação da Ponta da Praia com a dos ambulantes do Quebra-Mar, propondo padronização dos ambulantes. Glaucus comentou que são situações diferentes, pois os trailers de comércio na Ponta da Praia têm tamanhos semelhantes e são fixos, ao passo que o comércio ambulante do Quebra-Mar é variado e móvel.

Complementou que seria viável alguma identidade visual, mas não padronização. O secretário Glaucus passou em seguida a detalhar as obras do Mercado Municipal, especialmente sobre os espaços para diversas atividades culturais e comerciais que serão possíveis dentro do Mercado. Frederico da AEAS questionou sobre a previsão de instalação de postos de informação turística e reativação do posto da Praça Mauá. Glaucus informou que conversou com a Selley Storino, Secretária de Empreendedorismo, Economia Criativa e Turismo, sobre a reativação do posto de informações turísticas. Considera ele que apesar da evolução tecnológica, que possibilita o acesso de informações pelo celular, em alguns locais é importante que haja um posto de informações, e a Praça Mauá é um deles. Glaucus detalhou o progresso das obras de remodelação do Mercado Municipal. 22 milhões de reais para as obras do edifício. Cine-escola também tem recursos reservados de 3 milhões e meio do DADE - Departamento de Apoio ao Desenvolvimento das Estâncias. Projetos do entorno já em análise no Condepasa e no Condephaat tem recursos disponíveis do Fundurb de 5 milhões já provisionados. Total de investimentos no projeto do Mercado mais de 35 milhões. Nesse total se incluem as obras de remodelação do edifício e do entorno, como a estação de embarque das catraias. Sobre os imóveis do entorno, a prefeitura já tem conversado com comerciantes da área. Glaucus entende que na medida em que o Poder Público toma a iniciativa e cria ambiente favorável a iniciativa privada investe. A remodelação do Mercado Municipal se articula também com a futura estação Mercado do VLT. Há estratégias e ações para cada região do Centro. No Valongo e Paquetá a renovação urbana, em outras a preservação. A prefeitura está trabalhando com estratégias de curto, médio e longo prazo. A longo prazo, a saída para o Centro é a ocupação residencial. A médio prazo, são as obras. A curto prazo, trazer pessoas para o centro, trazer universidades para ocupar o centro, realizar eventos. Glaucus se diz otimista, porque avalia que todos os entes – União, autoridade portuária, Prefeitura, a sociedade, as leis, o zoneamento portuário estão se entendendo. Recentemente a Concais anunciou mudança do Terminal de Passageiros para o Valongo. Glaucus informou que após as eleições em novembro se iniciam as obras do calçadão da XV de Novembro com verbas do governo do Estado. Glaucus apresentou o projeto Parque Palafitas, elaborado em 2019 pelo escritório Jaime Lerner para a Comunitas, sem custo para a Prefeitura. São mais de seis mil famílias naquela área. A estratégia de simples remoção da população se mostrou ineficiente. A remoção de famílias na Beira Rio mostra isso. O projeto para a Vila Gilda prevê que a população lá residente continue a viver ali, mas em outras condições. A ideia é que dessa forma a área siga ocupada, mas com moradia digna, com infraestrutura. Para a implantação do projeto piloto, a Prefeitura já está em contato com Sabesp, CPFL, etc. A partir da execução do piloto será possível ajustar o projeto para posterior replicação. Glaucus em seguida listou os eventos que tiveram lugar no Centro, desde as comemorações de 2021 pela chegada da primavera. Martinho perguntou porque o Seminário Internacional do Café ocorre no Guarujá, não em Santos, se há na cidade hotelaria disponível e centro de convenções. Rogério Conde, da Associação Comercial de Santos, respondeu que o modelo do seminário, pelo perfil e tamanho, não é grande o suficiente para um centro de convenções nem pequeno para ser realizado em qualquer lugar. Além disso o perfil do seminário é o de imersão, o participante quer ficar hospedado no mesmo local onde se desenvolvem as atividades. Marinho insistiu no ponto de que a prefeitura deveria

colocar isso em pauta, a constituição de um pool de hotéis, etc. Rogério Conde perguntou sobre o projeto Parque Palafitas, se a prefeitura quer mesmo fazer, se o modelo será mesmo esse, se passará por alguma discussão. Glaucus informou que o prefeito encampou o projeto. Glaucus argumenta que a cidade não tem espaço para construção de habitações. Rogério se mostrou preocupado porque na verdade as pessoas querem sair do local. Glaucus considera que as pessoas vão considerar uma boa ideia sair do barraco, perigoso, sem estrutura. Frederico, da AEAS se pronunciou colocando a entidade a disposição para as discussões técnicas sobre o projeto. Martinho interveio para dizer que aquela população não quer viver naquelas condições, e, se a prefeitura se dispuser a informar, acredita ele que uma ampla maioria será favorável a continuar no local, mas morando com estrutura digna. Martinho disse também que a prefeitura precisa divulgar mais os projetos, para que o povo saiba o que está sendo feito. Glaucus sugeriu que os participantes do CMDU que são de secretarias da prefeitura tragam para o CMDU os projetos e iniciativas que estão em pauta. Martinho levantou a notícia de que a prefeitura quer fazer monitoramento via satélite de área de risco e desmatamento, mas que ele ficou sabendo pela imprensa, não pelo CMDU. Veridiana informou que a Sedurb está fechando a agenda para realização das Oficinas de revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Às dez horas e trinta e cinco minutos, sem mais assuntos, foi encerrada a reunião. Para a lavratura da presente ata que lida e achada exata, vai assinada por mim, José Carlos Augusto Ferreira, e pelo presidente, Glaucus Renzo Farinello.

GLAUCUS RENZO FARINELLO
Presidente do CMDU

JOSÉ CARLOS AUGUSTO FERREIRA
SEDURB