

**ATA DA 13ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU) – BIÊNIO 2023-2025 – 26/02/2025**

Às nove horas e 30 minutos, do dia vinte e seis de fevereiro de dois mil e vinte e cinco, foi realizada a 13ª Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), biênio 2023-2025. Estavam presentes os membros relacionados na lista de presença anexa. O Sr. Presidente Arq. Glaucus Renzo Farinello (SEMAM) iniciou a reunião ordinária, agradecendo a presença de todos. Em seguida discorreu quanto a fusão das Secretarias de Desenvolvimento Urbano e Secretaria de Meio Ambiente, tornando-se agora Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Sustentabilidade. Consequentemente as citadas alterações, apresentou o novo Diretor de Desenvolvimento Urbano, Sr. Luiz Felipe Albino, representante titular do DEDURB/SEMAM neste conselho. O Sr. Luiz Felipe agradeceu a oportunidade e exaltou a missão importante que lhe foi conferida. Dando sequência à ordem do dia, o Sr. Presidente consultou os membros do CMDU sobre a aprovação da ata da reunião anterior, previamente enviada por e-mail. Como não houve nenhuma manifestação, foi dispensada a leitura da ata da 12ª reunião e a mesma foi aprovada por unanimidade. Em seguida, passou ao segundo item da pauta: deliberação do processo administrativo Nº 011617/2023-39, que trata da alteração do uso de parte da Zona Especial de Interesse Social ZEIS II – Vila Mathias. Lembrou aos presentes que a provocação foi estabelecida pelo empreendedor interessado, onde solicitou alteração de uso da área levando em conta a Lei de Uso e da Ocupação do Solo do município de Santos. Citou que a lei permite tal alteração, mediante cobrança de Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU, cujo recurso é destinado para a construção de Habitação de Interesse Social – HIS. O Sr. André Mafra, representante do Instituto dos Arquitetos do Brasil – IAB, sugeriu inversão de pauta, abordando primeiramente as conferências (item 04) uma vez que o assunto era pertinente. O Arq. Glaucus indicou que a pauta fosse mantida, justificando que o assunto sugerido pelo representante da IAB é mais amplo e requer mais discussão. Em seguida abriu a palavra aos presentes. A conselheira Samara Freitas, do Sindicato dos Arquitetos - SASP, observou que o processo foi aberto solicitando "Desgravação de ZEIS", embasado no art. 152 da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, que trata de Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU. Porém, tal solicitação não é contemplada pelo artigo citado, pois zoneamento não é uso. Além disso, o terreno em questão ainda não tem nenhum uso para ser alterado, evidenciando novamente que não se aplica tal artigo para embasar o requerimento do processo. A conselheira Vitoria, da Associação de Moradores da Rua João Carlos da Silva, afirmou que a

legislação não é clara e que o processo não está alinhado com a Lei. Além disso a lei destina o valor da outorga para Habitação de Interesse Social - HIS, contudo a lei que institui o Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB não prevê aplicação para HIS. O conselheiro Rogério Conde, da Associação Comercial de Santos – ACS, perguntou se há parecer jurídico para a questão. O arquiteto Glaucus informou que já foi aprovado no Conselho Municipal de Habitação – CMH, passou pelo jurídico do município e com certeza terá uma análise também da Câmara Municipal. O senhor Rogério opinou que, quando for dado seguimento ao processo, o jurídico irá se manifestar, cabendo então ao CMDU neste momento dar continuidade ou não aos tramites. Complementou que caso os argumentos sejam relevantes será “travado” mais à frente. A senhora Vitória considera essa análise como técnica e não jurídica, pedindo aos demais conselheiros que se atentem a essas questões. Quanto a ponderação da especificação de aplicação em HIS na lei do FUNDURB, o senhor presidente citou que o Fundo tem indicação mais ampla, podendo ser inserida dentro de desenvolvimento urbano, exemplificou ainda o recurso de sete milhões que estão destinados a comunidade da Mantiqueira. A conselheira Samara Freitas (SASP) solicitou que o senhor presidente indicasse qual artigo da lei do FUNDURB embasaria essa destinação. O conselheiro Luiz Pereira, da Frente por Moradia da Baixada Santista, apoiou a solicitação do senhor André Mafra, uma vez que da 10ª Conferência Municipal de Habitação saíram dez propostas, sendo uma delas a ampliação do uso de ZEIS, garantindo a destinação para HIS. A senhora Vitória complementou que a quarta proposta da conferência solicita o veto imediato do Art. 152 da LUOS e Art. 76 do Plano Diretor, proposta eleita por unanimidade. Destacou que o conselho precisa levar em consideração a população santista, por isso faz todo sentido a inversão de pauta proposta pelo senhor Mafra. A arquiteta Renata, representante da SEMAM (urbanismo), declarou que há um impasse uma vez que a lei do Plano Diretor que aprova o referido artigo também indica em seu artigo 136 que as Conferências Municipais de Habitação são uma das instâncias instrumentos de política urbana as diretrizes advindas das conferências municipais além do Plano Municipal de Habitação e do Plano Municipal de Regularização. Destacou a dedicação e mobilização do corpo técnico e da sociedade civil para organizar e participar do evento, além da importância das propostas aprovadas. O senhor presidente ponderou que, apesar da discussão na conferência, cabe ao Conselho analisar racionalmente. A senhora Vitória mais uma vez destacou a importância da opinião da população, devendo a mesma ser considerada. O senhor Glaucus enfatizou que a conferência indica a revogação do artigo, e o processo em pauta foi protocolado antes das conferências, devendo ser analisado, portanto, dentro da lei vigente. A senhora Vitória afirmou que o CMDU

precisa considerar a população, que o diálogo é importante. A arquiteta Renata concluiu destacando que a lei está contraditória, e que é importante uma discussão exaustiva, uma reflexão relevante para as próximas pautas e sobre o papel e responsabilidade dos conselheiros em relação à produção imobiliária e urbana na cidade. O senhor Frederico, representante da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Santos – AEAS, perguntou sobre a arrecadação da outorga, se o valor é usado somente para HIS. O presidente respondeu que a lei do FUNDURB indica vários tipos de aplicações dos recursos, não somente HIS. Lembrou que São Paulo fez projetos em ZEIS foram produzidos pela iniciativa privada, resultando em microapartamentos, loft para ricos. Ou seja, o importante para a iniciativa privada é lucrar, cabendo aos órgãos públicos os subsídios para habitações de interesse social.

A senhora Natasha, representante do Instituto ELOS, lembrou do valor do terreno adquirido em leilão foi considerado como valor de ZEIS e que a diferença de valor é bastante significativa em relação ao valor do mercado que é o caso pleiteado pelo empreendedor, ou seja, haverá um lucro do empreendedor que não é coberto pela outorga. Também a localidade faz diferença para a comunidade, que terá maior acesso a transporte público, oportunidades de trabalho e comércio. O senhor Glaucus citou empreendimentos na Zona Noroeste, destacou a criação do Grupo Técnico de Trabalho - GTT de reurbanização do dique, além de enfatizar o pertencimento, que as pessoas querem fazer parte da comunidade local. Falou sobre a cidade ser compacta e densa, havendo necessidade de levar melhoria para a ZN e os Morros. A senhora Vitória falou sobre valores monetários, que são diferentes na zona noroeste. A senhora Gabriela, representante da Associação Cultural José Martí da Baixada Santista, ressaltou a participação popular, que está na lei. Destacou que a prefeitura perdeu o prazo para construção na ZEIS, uma vez que este governo gere a cidade a mais de vinte anos. Enfatizou a participação popular no GTT do dique palafita. O presidente informou que o GTT primeiramente se reunirá internamente e posteriormente irão abrir para outros órgãos, inclusive o CMDU. O conselheiro Luiz afirmou que houve um desgoverno, e que o interessado da aquisição deveria saber que a área era de ZEIS. Completou dizendo que a cidade tem atendimento a vários projetos, contudo são demandas dirigidas, geralmente para áreas de risco, e os movimentos ficam no banco de espera; isso há mais de 20 anos. Lembrou que a área em questão foi fruto de abaixo assinado e que a estão perdendo. A conselheira Natasha concordou com a fala dos conselheiros Luiz, Gabriela e Vitória. Acrescentou que a conquista desta área é histórica dos movimentos sociais e Santos foi uma das primeiras cidades a demarcar ZEIS como um importante instrumento. Ainda que existam comunidades urbanas territorializadas que tem sua luta a REURB e um senso

de pertencimento importante como é o caso do Jd. São Manoel e Vila dos Criadores, existem também grupos que necessitam reassentamento por estarem em áreas de risco, cortiços ou que pagam aluguel e estão organizadas nos movimentos de luta por moradia e estão há anos lutando pela produção habitacional nestes terrenos. Acrescentou que a Prefeitura Municipal de Santos poderia ter aplicado o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios – PEUC no terreno em questão. Afirmou que há uma demanda a ser atendida e que as pessoas continuam esperando. Declarou que o artigo foi incluído no final da deliberação da lei na Câmara de Vereadores após todas as audiências e a outorga não é vantajosa receber o recurso da outorga. Justificou que o recurso não possibilita aquisição no mesmo território / bairro. Constatou que essa exceção irá abrir precedente, além de ser infame, e finalizou dizendo que as conferências municipais de habitação e das cidades propuseram a revogação dos artigos 152 da Lei de Uso e Ocupação do Solo, bem como do artigo 76 do Plano Diretor, que passaram a permitir a alteração de uso de ZEIS mediante pagamento; estas são sinalizações que devem ser consideradas. O senhor Daniel Proença, representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, discorreu sobre o avanço nas discussões com relação ao bem estar, pois antes o conselho era muito mais técnico, contudo, agora há um olhar para entender a população, o que é positivo. Falou sobre a importância de direcionar a cidade para o futuro, mas é preciso respeitar o processo. Apesar do desequilíbrio na lei precisam avançar, respeitando a legislação e fazendo propostas para melhorar. Reforçou o momento de discussão, e lançou a pergunta: finalizam o processo dando encaminhamento ou vamos alterar a lei? O senhor Marcos Libório, representante da Ouvidoria, ressaltou o espaço da sociedade no conselho, contudo falou da importância de evoluir na base atual da lei. O conselheiro Douglas, representante do Consciência pela Cidadania – CONCIDADANIA, falou sobre a responsabilidade do CMDU e dos vários segmentos ali representados, muitos segmentos técnicos, justamente para evitar que fossem tomadas decisões sem o devido conhecimento, daí a importância das observações da conselheira Samara. O Conselho será lembrado, no futuro, por esse tipo de decisão, como ainda é no tocante, por exemplo, a distância de postos de gasolina e farmácias, e outras situações que após lapso temporal tiveram a legislação alterada e atualmente compõem a crônica santista. Lembrou que o artigo não conversa com o restante da legislação, podendo levar a judicialização, e que o empreendedor sabia do zoneamento quando da aquisição, assumindo a responsabilidade por atender as determinações legais. Seria o caso de saber se a Municipalidade o notificou para dar a utilização de ZEIS, garantindo a função social da propriedade, o que, em último caso, poderia envolver prevaricação. Por fim, tendo em

vista a preocupação do representante da ouvidoria em saber se quem se manifesta compõe o Conselho, sugeriu que a votação se desse nominalmente, após chamada, para garantir que só votassem os efetivamente conselheiros. A muncípe, senhora Maria de Fátima, solicitou informações sobre terreno na caneleira cheio de caminhões inclusive fecharam portão. O presidente falou que a união tem reintegração de posse do terreno. O senhor Luciano, representante da Associação dos Moradores da Caneleira III, destacou a importância da conferência das cidades, da valorização da terra e do povo. Falou da necessidade de ambientes mais saudáveis com saúde, educação e lazer. Opinou que se o terreno já era reservado não pode mudar, que foi um equívoco grande. Concluiu falando que se deixarem passar a oportunidade irão se arrepender. O vereador Chico Nogueira lembrou que o prefeito Rogério afirmou que essa gestão seria social e que decisões como essa entram em confronto com o que o prefeito fala. Falou que é preciso corrigir a rota e não deixar para a Câmara decidir, pois quando chega na plenária não se reflete sobre o que a população precisa. Acrescentou que as diretrizes da conferência devem ser colocadas em conta. Finalizou afirmando que a Câmara não resolve tudo e o CMDU tem maturidade para enxergar a necessidade da população. O senhor Glaucus reiterou que o prefeito Rogério é o gestor que mais tem o olhar social, destacando esforços para reduzir as diferenças sociais. A senhora Vitória resumiu falando que do começo ao fim há ilegalidade e destacou que o processo não passou por audiência. O presidente afirmou que vai passar por audiência, que faz parte do processo. A senhora Vitória enfatizou o malabarismo político e que todo o cenário histórico deve ser considerado. Após todas as considerações apresentadas o senhor presidente abriu a votação quanto a alteração do uso de parte da Zona Especial de Interesse Social ZEIS II – Vila Mathias, tendo em vista a legislação vigente. A secretária do CMDU iniciou a votação titulando os órgãos e entidades que constituem o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, ordenados na lista de presença. Dos órgãos e entidades presentes na reunião foi computado: 19 votos a favor da alteração, sendo estes: Glaucus Farinello e Luiz Felipe Albino (SEMAM/urbanismo), Glessio Cagnoni (SEOBE), Nilson da Piedade (SEINFRA), Juliana Gonçalves (SECC), Eliana Mattar (SEPORTE), Fernando Carniceli (SEFIN), Marcelo Fachada (SETUR), Daniel Onias (DEPRODEC), Cristiane Zamari (DEPACID), Marcos Libório (OC), Luciane Beck (CET), Fábio Lopes (COHAB), Vinícius Constantino (AGEM), Rogério Conde (Associação Comercial de Santos), Ricardo Beschizza (ASSECOB), Lucas Teixeira (SINDUSCON), Daniel Proença (CAU) e Frederico Marins (AEAS). 09 votos contra a alteração, sendo estes: Luciano Aquino (Associação dos Moradores da Caneleira III), Vitória Santos (Associação de Moradores da Rua João Carlos da Silva e Adjacências -

Bairro São Manoel), Luiz Pereira (Frente por Moradia da Baixada Santista), Douglas Predo Mateus (CONCIDADANIA), Natasha Mendes (Instituto Elos Brasil), Gabriela Peixoto (Associação Cultural José Martí da Baixada Santista), Mauro Fernandes (Instituto Pro Comum), Samara Nishino (SASP), André Mafra (Instituto dos Arquitetos do Brasil). As representantes da SEMAM/urbanismo Laís de Oliveira (titular) e Renata Sioufi (suplente) se abstiveram do voto. O voto do órgão responsável pelos serviços públicos (SEPREF) não foi computado tendo em vista que o representante presente não havia sido oficialmente nomeado para tanto. O voto do órgão responsável pela autoridade portuária (APS) não foi computado tendo em vista que o representante estava ausente no momento da votação. O voto da entidade representante da Associação Pró-Melhoramentos do Bairro Caneleira não foi computado tendo em vista que a representante não assinou a lista de presença. O presidente do CMDU, Glaucus Farinello, finalizou a votação indicando dezenove votos a favor e nove contra. Portanto, o processo seguirá com os procedimentos administrativos necessários. O senhor Luiz Pereira e o vereador Chico Nogueira declararam que todos estavam contra os pronunciamentos do prefeito Rogério. Item três da pauta: necessidade de revisão da Lei do Plano Diretor. O senhor presidente lembrou os presentes que a lei orgânica municipal estabelece a revisão do Plano Diretor no primeiro ano de mandato do Prefeito. Contudo, considerando a reeleição do prefeito e consequente continuidade da gestão, não acredita ser salutar essa revisão em menos de dois anos da última. Entende que seja mais produtivo discutir outros planos como mobilidade e habitação, para tanto indica pacificar essa questão perante a Câmara Municipal. A senhora Natasha perguntou sobre a questão dos dois artigos amplamente comentados até o momento (referente alteração de ZEIS). O senhor Glaucus entende que nada impede correções pontuais. Não havendo nenhuma outra manifestação, considerou aprovada a questão devendo ser tomadas as providências necessárias junto a Câmara Municipal de Santos. Quarto item da pauta: Discussão sobre as 03 conferências realizadas: Meio Ambiente, Habitação e Cidades. Considerando o adiantado da hora e a relevância do assunto, o arquiteto Glaucus sugeriu pautar este item em uma reunião exclusiva. Lembrou da necessidade de montar grupo de trabalho para discutir/rebater tudo que foi compilado nas conferências. A arquiteta Laís sugeriu encaminhar para as câmaras temáticas e afirmou que irá enviar e-mail com todas as propostas para as comissões especiais. O senhor Daniel perguntou sobre a participação dos representantes que não fazem parte das comissões. A senhora Laís respondeu que todos os órgãos e entidades que fazem parte do CMDU podem participar, porém não votam no grupo de trabalho. A plenária solicitou o envio da composição das comissões especiais para ciência. Ato contínuo abordou o quinto item

da pauta: Definição de pautas e temas calendário 2025. A senhora Natasha perguntou sobre as atuais demandas. A arquiteta Laís respondeu que são o plano de rotas, diagnóstico e estruturação do Plano Municipal de Habitação e revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo. O senhor Frederico, da AEAS, sugeriu apresentarem o projeto do túnel Santos/Guarujá. A senhora Natasha mencionou a questão das mudanças climáticas onde poderiam indicar o que está sendo feito. A senhora Laís sugeriu convidarem a Comissão Municipal de Mudanças Climáticas para abordar o tema. O senhor Glaucus informou que a qualquer tempo podem sugerir novos temas. Não havendo nenhuma outra manifestação, o Presidente Glaucus agradeceu a presença de todos e, como nada mais havia a ser tratado, às dez horas e cinquenta e seis minutos, deu os trabalhos por encerrados. Eu, Andreia Orlandini Nunes _____ lavrei a presente ata que, após lida e aprovada, será ao final subscrita pelo Secretário Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Sustentabilidade, Glaucus Renzo Farinello _____ presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.