

**ATA DA 16ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU) – BIÊNIO 2023-2025 – 28/05/2025**

Às nove horas e vinte e cinco minutos, do dia vinte e oito de maio de dois mil e vinte e cinco, foi realizada a 16ª Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), biênio 2023-2025. Estavam presentes os membros relacionados na lista de presença anexa. O senhor Rogério Mathias Conde, secretário executivo do Conselho, justificou a ausência do Presidente senhor Glaucus Farinello e deu início à reunião, agradecendo a presença de todos. Dando sequência à ordem do dia, o senhor Rogério consultou os membros do CMDU sobre a aprovação da ata da reunião anterior, previamente encaminhada por e-mail. Apresentou complemento enviado pela conselheira Juliana Corrêa de Salles Gomes, do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo - CAU/SP. Como não houve nenhuma outra manifestação, a ata com a alteração apresentada foi aprovada por unanimidade. Em seguida o secretário executivo deu devolutivas referente a última reunião: quanto ao apoio para a locomoção da delegação para próxima conferência das cidades em São Paulo, nos dias vinte e sete e vinte e oito de junho, informou que a SEMAM está providenciando uma van com motorista; sobre as ações após incêndio na empresa Ultracargo, informou que estão solicitando a Secretaria de Portos. Quanto a execução da Oficina sobre os dados do IBGE, a conselheira Vitória Santos Oliveira, da Associação de Moradores da Rua João Carlos da Silva e Adjacências - Bairro São Manoel e o conselheiro Flavio Balula Júnior, da Ouvidoria, informaram sobre primeiro contato com representantes do IBGE, onde ficou previamente agendado para dezessete de julho no parque tecnológico, informações que serão confirmadas posteriormente. Passando ao segundo item da pauta: Análise e deliberação dos relatórios elaborados pelas Comissões Especiais de Atualização da Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS e Revisão dos Instrumentos urbanísticos. A Arquiteta Laís de Oliveira, representante do Desenvolvimento Urbano e Coordenadora de Políticas Urbanas, informou sobre a realização de reuniões pela referida comissão, destacando que o pró-memória será encaminhado posteriormente. Em seguida, comunicou as datas das audiências públicas que ocorrerão ao longo da semana. Na sequência, deu início à apresentação, cuja cópia encontra-se anexada a esta ata. Com relação a proposta do Núcleo de Intervenção e Diretrizes Estratégicas - NIDE Jabaquara, o senhor Rogério Conde questionou se a área da Transbrasa estaria incluída na nova proposta, considerando que, em seu entendimento, seria mais vantajoso que a região fosse destinada à Habitação de Interesse Social (HIS). A senhora Laís respondeu que a Transbrasa não faz parte da área A ou B apresentada, permanecendo como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS. Com relação ao

Corredor de Proteção Cultural e Turístico – CPCT o conselheiro Frederico da Costa Marins, da Associação dos engenheiros e Arquitetos de Santos AEAS, questionou se o Pantheon não deveria ser classificado como parte do CPCT. Em resposta, a senhora Laís esclareceu que, inicialmente, foi considerado um perímetro que não interferisse em áreas habitacionais. O representante da SETUR, senhor Marcelo Fachada, questionou acerca de uma possível alteração no limite máximo de decibéis permitido, ao que a senhora Laís respondeu que a definição sobre o tema poderá ser considerada posteriormente à conclusão do estudo técnico conduzido pela SEMAM, acrescentando que ainda podem ser encaminhadas sugestões para a revisão da legislação. O senhor Marcelo sugeriu, portanto, a Rua Marques Herval e o entorno da Pç. Barão do Rio Branco como parte do Corredor de Proteção Cultural e Turístico. Com relação à proposta de revogação do Anexo III do PLAMOB, a senhora Vitória destacou que a comissão propôs a substituição da planta atualmente anexada à referida lei. Ao abordar a sétima proposta, referente à regulamentação das vagas para bicicletas, a senhora Laís informou que a Comissão reformulou a proposta, estabelecendo que, para cada vaga de estacionamento de veículos suprimida, a compensação deverá ocorrer por meio da respectiva criação de vaga destinada a bicicletas. O conselheiro Frederico, representante da AEAS, ressaltou que uma vaga de bicicleta equivale, em termos de espaço, a uma vaga de motocicleta. A proposta compromete a possibilidade de destinação a áreas de uso comum. Concluiu que a alteração proposta inviabiliza essa alternativa e representa um retrocesso, sendo mais adequado priorizar a criação de áreas de lazer. O senhor Rogério Conde sugeriu, então, a implantação de bicicletários. Em complemento, a arquiteta Laís indicou que a comissão solicitou a inclusão dessa previsão na revisão da Lei Complementar nº 528/2005, que regulamenta as vagas de estacionamento. No entanto, o senhor Frederico ponderou que a revisão da norma não garante, necessariamente, a efetivação da alteração proposta. A conselheira Sônia Luz, representante da Secretaria de Assuntos Metropolitanos, sugeriu a possibilidade de regulamentar as dimensões das vagas diretamente na LUOS. Em resposta, a arquiteta Laís informou que será elaborado um texto específico sobre o tema, e posteriormente regulamentado por meio da Lei Complementar nº 528/2005. Em seguida, deu-se continuidade à apresentação. Quanto à nona proposta, que trata da expansão do NIDE 2 – Paquetá, a conselheira Eliana Mattar, representante da SEPORTE, ponderou que a empresa BUNGE possui contrato de concessão vigente por vinte e cinco anos, firmado em dezembro de 2024, com término previsto para 2037, o que implica significativo impacto com a eventual alteração proposta. O conselheiro Gabriel, da Autoridade Portuária de Santos – APS, complementou que os impactos decorrentes da medida seriam também de natureza jurídica. Em resposta, a arquiteta Laís destacou que

qualquer alteração de zoneamento gera interferências, reforçando que o processo é público e transparente, cabendo à empresa interessada apresentar contraproposta, não sendo adequado direcionar o debate a um proprietário específico. O senhor Gabriel complementou que a empresa BUNGE possui grande relevância e que o impacto da proposta seria expressivo, acrescentando que uma eventual desistência da empresa representaria um problema significativo para a Autoridade Portuária de Santos – APS. O senhor Rogério Conde observou que possivelmente estão ocorrendo tratativas das quais a comissão não tem conhecimento. A conselheira Eliana Mattar informou que a SEPORTE está ciente da situação e que medidas já estão sendo tomadas. A arquiteta Laís reiterou que não cabe à equipe técnica comunicar individualmente os munícipes ou os empreendimentos afetados, uma vez que todas as informações estão publicadas no Diário Oficial, e a audiência é pública, cabendo aos interessados se manifestarem. Finalizou destacando que não houve consenso na comissão em relação a esse item. O arquiteto e chefe do DEDURB, Luiz Felipe Albino, afirmou compreender os posicionamentos apresentados, mas destacou que foi identificada subutilização da área em questão, o que, sob a ótica do Executivo, justifica a proposta de alteração. Ressaltou que cabe à empresa BUNGE se posicionar formalmente, não sendo apropriadas especulações a respeito. Acrescentou ainda que está prevista para o dia onze uma deliberação, ocasião em que a APS poderá apresentar um documento oficial sobre o tema. O senhor Gabriel esclareceu que a manifestação da APS não se dá em defesa do empreendedor, mas sim em razão da existência de contrato vigente e da necessidade de cumprimento do cronograma de investimentos acordado com a Autoridade Portuária de Santos. A senhora Laís lembrou a audiência a ser realizada na região central, destacando a importância de apresentar a proposta à população, para que possam se manifestar. Em seguida, deu continuidade à apresentação, finalizando com a exposição das propostas encaminhadas pelo Executivo. Complementou mencionando as propostas originadas na Conferência da Habitação e das Cidades, com destaque para a aplicação de veto ao Art. 76 do Plano Diretor e do Art. 152 da LUOS. A conselheira Vitória recordou que a proposta inicial consistia na reescrita dos artigos mencionados, mas que, ao final, optou-se unanimemente pela aplicação do veto. No entanto, a senhora Laís corrigiu, esclarecendo que a decisão não foi unânime, tendo sido aprovada por maioria. Encerrando a apresentação das doze propostas, a arquiteta Laís destacou que, ao longo do processo, foram realizadas três reuniões da Comissão Especial de Habitação, duas da Comissão Especial de Mobilidade e duas da Comissão Especial de Legislação. A arquiteta Laís também informou os presentes de solicitação da comissão quanto à alteração do procedimento de substituição das entidades que compõem as comissões especiais, nos casos de ausência. A sugestão apresentada é

de que a entidade seja substituída em caso de duas faltas, sejam elas consecutivas ou alternadas, justificadas ou não. A proposta prevê a alteração do Regimento Interno, incluindo a previsão de votação na reunião ordinária subsequente à contabilização das faltas. O conselheiro Lucas Muniz, representante do SINDUSCON, sugeriu que, no próximo biênio, seja criada a figura de suplência para as entidades, considerando que o atual período está em fase de encerramento. Item três da pauta: Análise e deliberação dos relatórios elaborados pelas Comissões Especiais das propostas das Conferências de Habitação e da Cidade; a arquiteta Laís questionou se o tema seria discutido na continuidade da reunião ou na próxima sessão, considerando o avançado da hora. A conselheira Vitória manifestou opinião contrária ao adiamento, ressaltando que já houve atrasos significativos. Em resposta, a arquiteta Laís sugeriu, então, a apresentação de todas as propostas, seguida da abertura para questionamentos posteriores, passando a palavra à arquiteta Renata Sioufi, representante do DEDURB. Dando início à apresentação, cuja cópia encontra-se anexada a esta ata, a senhora Renata Sioufi pontuou todas as propostas e seus respectivos resumos. O senhor Flávio Balula fez uma observação quanto à terceira proposta, destacando que o ofício correspondente deveria ser igualmente encaminhado à SEGOV, secretaria responsável pelo orçamento. Com relação à proposta quatro, a senhora Vitoria destacou que o texto correto é “deve ser encaminhada ao CMDU”. Em seguida passou ao item moções. A senhora Vitória sugeriu que o formato da conferência no âmbito do CMH seja reformulado. Em resposta, a senhora Laís informou que o item um já contempla a sugestão apresentada. Dando continuidade à pauta, foi passada a palavra à arquiteta Aline, representante do DEDURB, que apresentou os encaminhamentos propostos pelas Comissões Especiais em relação às propostas das Conferências de Habitação e das Cidades. O senhor Flávio Balula indicou a necessidade de alteração da referência à EMTU para ARTESP no texto do item dezessete da apresentação e questionou como se darão os encaminhamentos das comissões, bem como de que forma os órgãos competentes serão oficialmente comunicados. A arquiteta Aline do DEDURB acrescentou que a sugestão é que os encaminhamentos sejam realizados por meio do CMDU, cabendo ao conselho deliberar sobre essa definição. O senhor Rogério Conde observou haver um entendimento tácito de que os encaminhamentos seriam feitos pelo CMDU, e os demais presentes concordaram com essa interpretação. Em complemento, a senhora Laís informou que todos os materiais serão encaminhados por e-mail, considerando o volume dos trabalhos. Destacou ainda que, tendo em vista a realização da Conferência das Cidades em junho e da Conferência da Habitação em setembro, a preferência é que os encaminhamentos ocorram antes dessas datas. A conselheira Juliana, representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo – CAU, solicitou que sejam

elaboradas minutas de ofícios com os encaminhamentos indicados na apresentação, com posterior envio aos conselheiros do CMDU para apreciação. Na sequência, o senhor Rogério Conde comentou sobre o cadastro habitacional realizado pelo município de Cubatão. A senhora Vitória complementou, destacando que seria interessante convidar representantes do mencionado município para agregar conhecimento. Ato contínuo, foi iniciado o quarto item da pauta: Assuntos Gerais. Mais uma vez, a arquiteta Laís ratificou as informações referentes à agenda das audiências públicas. Não havendo nenhuma outra manifestação, o Secretário Executivo Rogério Conde agradeceu a presença de todos e, como nada mais havia a ser tratado, às onze horas e vinte e sete minutos, deu os trabalhos por encerrados. Eu, Andreia Orlandini Nunes _____ lavrei a presente ata que, após lida e aprovada, será ao final subscrita pelo senhor Rogério Conde _____ Secretário Executivo do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.