

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DO CONSELHO DA CIDADE. 1ª Reunião Ordinária/2021. Aos vinte e um de junho de dois mil e vinte e um, no Centro Cultural, situado na Rua Conselheiro Rodrigues Alves, 251, Centro, Nesta, realizou-se a primeira reunião ordinária do Conselho Municipal da Cidade e da Política Urbana de Bragança Paulista do exercício de 2021. A reunião foi iniciada às 18h00, com a presença dos membros cuja listagem segue anexa.

Com quórum mínimo atingido, a reunião se inicia com o agradecimento do Presidente do CONCIDADE pela presença de todos. Em seguida, foram apresentados os novos conselheiros nomeados através da portaria nº. 10.360, de 10 de junho de 2021. Em continuidade, a Conselheira Rita Vale questionou o Presidente sobre o motivo da não realização das reuniões desde 2020. Foi esclarecido que devido a pandemia as reuniões presenciais ficaram suspensas e inclusive tal demanda foi discutida com os Conselheiros via aplicativo WhatsApp. Sanada a questão, na sequência, foi dada a palavra ao Dr. Jocimar Bueno do Prado, que discorreu sobre o Projeto de Lei que será encaminhado à Câmara Municipal sobre outorga onerosa do direito de construir e da alteração do uso de solo, conforme previsão no Plano Diretor, cuja minuta foi encaminhada previamente aos Conselheiros para análise. Aberta a palavra aos Conselheiros, foi questionado pelo Conselheiro Daniel Raseira sobre a questão do recuo, quando se trata de terreno em esquina, sendo esse em aclave para os fundos, com pavimento aflorado, deve levar em consideração o ponto mais alto da esquina para ser considerado como o pavimento ou não, em resposta ao questionamento, o Secretário Municipal de Obras, Sr. André, informa que todo pavimento aflorado deve respeitar o recuo. Em continuidade, é indagado se o pavimento for um estacionamento e for aflorado, será considerado como pavimento ou não. Em atenção ao questionamento, informa que se a construção for utilizada para estacionamento, não será considerada como pavimento, sendo contado a partir da parte Térrea. Com relação ao artigo 3º., foi indagado pelo Sr. André Caramaschi se a solicitação de alteração imóvel rural para urbano, entrará em algum coeficiente urbanístico específico, se haverá alguma regra ou fica a critério do pedido. O Secretário Municipal de Obras informa, que para a solicitação do estudo da alteração do uso de rural para urbano deverá estar instruída com um projeto que demonstre a finalidade do uso da área, que será analisada pela comissão, nesse pedido deverá constar o que se pretende, pois não há como prever todas as possibilidades na Lei. Em continuação, foi perguntado se uma vez que o imóvel rural passa a ser urbano, havendo projeto de urbanização, qual o momento em que se começa a pagar a outorga. O Sr. André esclarece que a outorga para alteração de uso solo será paga sobre o terreno que terá seu uso alterado, para isso será necessária a apresentação de um plano de utilização para que então a outorga possa ou não ser autorizada, nos termos do que foi pedido ou com alguma alteração. Em ato contínuo, foi questionado sobre o caso de uma área foi urbanizada, quando se faz um projeto urbanístico em que momento se dará o pagamento da outorga onerosa, após a aprovação da Prefeitura, do GRAPROHAB, ou após as providências junto ao Cartório. É informado pelo Secretário de Obra que esse pagamento se dará entre o visto prévio e aprovação final do projeto. Questionado pela Conselheira Rita Vale sobre a comissão de EIV/RIV, o Dr.

Jocimar diz que tal comissão já existe e que a Secretária do Meio Ambiente, Srta. Nádia, poderia informar precisamente pois faz parte da referida comissão. Dada a palavra a Conselheira, informa a todos que as reuniões acontecem semanalmente e é composta pelas Secretarias de Meio Ambiente, Mobilidade Urbana, Obras e Planejamento. Em seguida, foi questionado se na alteração de uso de solo, tratando-se de alteração de uso e ocupação ou somente de uso, e se o interessado poderá pleitear a alteração comercial, residencial e industrial, ou se poderá ser pleiteada ocupação, e em relação aos adensamentos, e como funcionará. Em resposta, o Sr. André, declara que se tratando de alteração de uso de solo de uma área urbanizada, em que se tem a pretensão de solicitar a alteração, por exemplo, de um terreno residencial para comercial ou misto, ou de residencial unifamiliar para multifamiliar, em que existe um índice urbanístico determinado e se solicita alteração para ter um aproveitamento melhor ou diferente, é permitido na solicitação, por isso o projeto será submetido à avaliação da comissão multidisciplinar, que levará em conta o que está contido na solicitação, mas também, o impacto no entorno. A seguir, sobre o Art. 11, foi questionado sobre quem determinará a condição do pagamento da outorga. Foi informado que na apresentação do projeto poderá constar a forma de pagamento preferencial, e no decorrer da análise poderá, também, ser discutida tal questão. Com relação ao Art. 12, O Conselheiro Daniel Raseira, questiona se é possível o aumento do coeficiente para chegar no valor considerado anteriormente. Em atenção ao questionamento, é informado que referente à taxa de ocupação anteriormente era menor, mas dessa forma o coeficiente de aproveitamento é maior, utilizando os fatores de majoração, se comparado ao Plano Diretor anterior. Em sequência, perguntado sobre o CUB, se no projeto apresentado é com desoneração ou sem desoneração, o que poderá impactar entre 6% e 7% de diferença e se foi considerado no projeto, foi informado que irá constar no texto que é sem desoneração, pois foi dessa forma que o cálculo foi aplicado. Em sequência, em relação ao Art. 17, foi questionado qual o motivo da Concessão do OOAUS ser regido por decreto e não PL, o Dr. Jocimar esclarece que é pela celeridade e possibilidade de mudança, caso sejam necessárias alterações. Em consequente, relativo ao Art. 26, foi questionado sobre se os projetos já aprovados anteriormente serão passíveis de outorga onerosa, e se poderiam constar como caso de isenção. Em atenção a solicitação, o Secretário de Obras informa que desde que não haja alteração não haveria a incidência, mas que analisará a propositura. Com relação ao pagamento, é questionado o motivo do pagamento da outorga onerosa para loteamento ser recolhido antes e para prédios posteriormente, e também se há a possibilidade de padronização. Em resposta, o Dr. Jocimar informa que a solicitação será analisada. Após, a Conselheira Rita Vale questiona sobre a gestão do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, constante no Art. 27, no qual não especifica a qual Secretaria estará vinculado, sugerindo a Secretaria de Planejamento ou Obras para tal fim. Em atenção a questão apontada, o Sr. Jocimar informa que o conselho será o gestor do Fundo, e que a regulamentação se dará via Decreto e que as ações referentes ao uso dos valores serão analisadas através de projetos encaminhados pelas Secretarias, mas que analisará a possibilidade de vincular a uma Secretaria. Na sequência, o Conselheiro Sérgio Ferrara

questiona como se chegou ao fator de correção 0,15 e qual foi a base para o cálculo. O Secretário de Obras informa que o fator foi testado em diversas situações, em comparações com a área construída e algumas situações de valor de venda e julgou que esses valores são adequados na maioria dos casos em que foi aplicada. O Conselheiro sugere que os valores sejam flutuantes, para atender a vários setores da cidade. Após, o Conselheiro Júlio Pedro Sperandio questiona se na alteração de uso de solo também se aplica os coeficientes urbanísticos. Em resposta o Sr. André informa que é necessária apresentação do projeto e a pretensão, que será analisada pela comissão multidisciplinar. Houve questionamento sobre a forma de pagamento sobre a redução das áreas institucionais e de lazer, já previstas no Plano Diretor. Para a questão apontada, o Dr. Jocimar informou que trata-se de outros tipos de contrapartida e que serão analisados em outra ocasião. Após as considerações finais referentes a minuta de projeto apresentada, foi informado aos Conselheiros que sugestões poderiam ser encaminhadas ao e-mail do CONCIDADE e que essas seriam encaminhados para o Município para análise, e no que couber, alterações na minuta. Restou estabelecido que na próxima reunião será apresentado o projeto atualizado aos Conselheiros. Não havendo mais nada a tratar, o presidente agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião. Eu, Mariana da Rocha Lima, lavrei a presente ata, que será assinada por mim e pelo presidente. Bragança Paulista 21/06/2021.

*Walter Luiz Alessandri
Presidente*

*Mariana da Rocha Lima
Primeira Secretária*