



PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural

COMDUR

ATA DE REUNIÃO

1. ABERTURA:

A reunião do COMDUR, devidamente convocada e realizada em **30 de novembro de 2022**, no Centro Unificado de Serviços, Rua Paulo Portela, 210 – Jardim Paulista – Suzano, teve início às 09:45 minutos.

2. ESTIVERAM PRESENTES:

- Titular: Valter Fortunato Miranda (SMPUH)
- Suplente: Livia Silva Ribeiro (SMPUH)
- Suplente: Larissa Oliveira Reis (SMMA)
- Titular: Deived da Costa Lopes (SMDE)
- Suplente: Paulo Rodrigues Santos Junior (SMG)
- Suplente: Reginaldo Pospo do Nascimento Junior (OAB)
- Titular: Rodrigo de Ornelas Pereira (AEAAS)
- Titular: Gêrsio Ignácio (ACORIS)
- Titular: Osvaldo Luis Asato (IFSP)
- Titular: Elvis Godoy Alves Costa (CMH)
- Eliene Correa Rodrigues Coelho (Diretora de Planejamento Territorial)

3. PAUTA:

- Análise de recurso em 2ª instância do Parecer Técnico de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) da Star Up XVI Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- Análise do Pedido de Demarcação de ZEIS na Estrada José Conceição pela Lyx Participações e Empreendimentos Ltda.

Avenida Paulo Portela 210, 1º andar, sala 108 – Jardim Paulista – Suzano – SP.

Revis



PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural

COMDUR

4. TEOR:

Oswaldo Luis Asato, iniciou a reunião agradecendo a presença de todos os membros do conselho presentes no momento.

Após abertura da reunião, Eliene comentou a existência do Processo Administrativo sob o nº 10.248/2022, da empresa Star Up XVI Empreendimentos Ltda, em que foram emitidos os Pareceres Técnicos sob os nºs 08/22 e 16/22, ambos contestados pela interessada, dentro do prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da data da publicação no site oficial da Prefeitura Municipal e que devido às contestações realizadas é necessário que haja uma 2ª instância pelo COMDUR que deverá emitir o parecer final, ambas as situações são previstas conformidade com a Lei Complementar nº 312/17 – Plano Diretor, artigo 121º, caput e parágrafos.

A Diretora do Departamento de Planejamento Territorial, informou aos membros que a empresa contestou a medida mitigadora solicitada pela SMPUH, solicitando a redução do tratamento urbanístico de 75% (setenta e cinco por cento) para 40% (quarenta por cento) da extensão da via que confronta com a Estrada do Ribeirão, às demais medidas mitigadoras solicitadas pela Secretaria Municipal de Educação e Secretaria Municipal de Saúde, deverão ser dispensadas sob a alegação de que o empreendimento não ocasionará impacto nas proximidades segundo o posicionamento do empreendedor.

Valter, representante da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação, em complemento ao exposto argumentou ao conselho que a Prefeitura Municipal de Suzano, dispõe de dados que comprovam as carências regionais do município, dessa forma, a empresa estaria tentando escusar-se das obrigações solicitadas. Após o debate foi aberta a votação e por unanimidade de votos o pedido foi indeferido.

Em um segundo momento da reunião duas propostas de demarcação de Zona Especial de Interesse Social - 2 (ZEIS - 2) foram apresentadas, as licitações são por parte da empresa Lyx Participações e Empreendimentos Ltda, proprietária de duas áreas localizadas na Estrada José Conceição, 240 - 334, Boa Vista Paulista, a primeira proposta objetiva a construção de 768 (setecentos e sessenta e oito) unidades habitacionais em uma área de 60.500,00 m², já a segunda proposta visa a construção de 672 (seiscentos e setenta e duas) unidades habitacionais em uma área confrontante de 88.851,80 m².

Ambas as áreas estão localizadas em Zona de Estruturação Urbana - 3 (ZEU-3) caracterizada por ser uma região de expansão urbana prioritária no Município de Suzano, nos pedidos para



PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO
Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural
COMDUR

demarcação de novas Zonas de Interesse Social, em consonância com a Lei Complementar sob o nº 340/19, artigo 76º, § 3º, inciso I.

“a implantação de Habitação de Mercado Popular (HMP) produzida pela iniciativa privada, desde que garantido um mínimo de 30% (trinta) por cento da área ou das unidades produzidas para Habitação de Interesse Social – HIS, voltadas ao atendimento de famílias com baixa renda, em consonância com a política municipal, estadual e federal de habitação de interesse social”.

E em conformidade com o regulamentado pela Lei Municipal sob o nº 5.363/2022, artigo 4º, inciso I.

“nos casos em que o empreendedor optar pela oferta do percentual exigido em unidades habitacionais estas deverão ser ofertadas com condições de comercialização comprovadamente acessíveis às famílias com renda de até 03 (três) salários mínimos”.

Portanto, a empresa interessada é obrigada a realizar a apresentação de um “Plano de Comercialização”, informando os valores e demais iniciativas que facilitem a aquisição dos imóveis ao público alvo, contudo, após o debate foi aberta a votação e por unanimidade dos votos o pedido foi indeferido, sendo de entendimento unânime do conselho que o “Plano de Comercialização” apresentado pela interessada não atende os requisitos mínimos em razão dos valores serem inacessíveis para as famílias com renda de até 03 (três) salários mínimos, mesmo com a utilização de subsídios do Governo Federal.

A Diretora do Departamento de Planejamento Territorial, às 10:45 minutos, encerrou a reunião e agradeceu a presença de todos.

Avenida Paulo Portela 210, 1º andar, sala 108 – Jardim Paulista – Suzano – SP.

Deivid



PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO
Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural
COMDUR

Valter Fortunato Miranda - SMPUH

Livia Silva Ribeiro - SMPUH

Larissa Oliveira Reis - SMMA

Deivid da Costa Lopes - SMDE

Paulo Rodrigues Santos Junior - SMG

Reginaldo Pospo do Nascimento Junior - OAB

Rodrigo de Ornelas Pereira - AEAAS

Gersio Ignácio - ACORIS

Osvaldo Luis Asato - IFSP

Elvis Godoy Alves Costa - CMH