



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

1

AUDIÊNCIA PÚBLICA	DATA
ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023	17.4.2023
PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	

Às 18h08min do décimo sétimo dia de abril do ano de dois mil e vinte e três, nas dependências da Câmara Municipal de São José dos Campos, à rua Desembargador Francisco Murilo Pinto, nº 33, Vila Santa Luzia, teve início a Audiência Pública.

O cerimonialista MARCELO NAGAOKA:- “Senhoras e senhores, muito boa noite! Vamos dar início aos trabalhos da Audiência Pública em relação aos Processos 1101/2023 – Projeto de Lei Complementar 2/2023, que ‘Estabelece as normas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo, em consonância com o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São José dos Campos’; e 3550/2023 – Projeto de Lei Complementar 3/2023, que ‘Altera a Lei Complementar 612/2018, que ‘Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado no Município de São José dos Campos e dá outras providências’”. Informamos que se encontram na Mesa Diretora: o vereador Lino Bispo – presidente da Comissão Permanente de Planejamento Urbano, Obras e Transportes da Câmara Municipal; vereador Fernando Petiti – membro da referida Comissão; o senhor Marcelo Pereira Manara – secretário de Urbanismo e Sustentabilidade da Prefeitura Municipal; e o engenheiro Oswaldo Vieira – técnico e diretor de Planejamento Urbano da referida secretaria. Registramos e agradecemos a presença do vereador Walter Hayashi. Lembramos a todos que esta audiência está sendo transmitida ao vivo nos canais oficiais da Casa, assim como no site e nas redes sociais da Câmara Municipal de São José dos Campos. Advertimos que durante a realização desta Audiência Pública, conforme Ato da Mesa nº 5/2023, não será permitida afixação de cartazes, faixas e similares nas dependências do Plenário, assim como o uso de apitos ou outros instrumentos sonoros, bem como quaisquer manifestações verbais que conturbem as discussões. Esclarecemos que os interessados em se manifestar deverão se inscrever a partir de agora na mesa que se encontra neste auditório, ao lado da porta de entrada, tendo para tanto 30 (trinta) minutos. Cada inscrito terá direito à manifestação de, no máximo, 3 (três) minutos. O desenvolvimento da Audiência Pública terá a seguinte organização: 1ª Parte – Abertura e comentários pelo presidente da Comissão de Planejamento Urbano, Obras e Transportes, expondo os motivos e objetivos da Audiência Pública; 2ª Parte – Apresentação, pelo técnico da Prefeitura, para exposição do assunto objeto da audiência pública; 3ª Parte – Manifestação dos cidadãos presentes e representantes de interesses de segmentos da sociedade e dos partidos políticos, com duração máxima de 3 (três) minutos para cada um; 4ª Parte – Comentários por parte do representante do Poder Público; 5ª Parte – Encerramento pelo presidente da

CMSJC-001 – AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROC. 1101/2023 – PLC 2/2023; PROC. 3550/2023 – PLC 3/2023



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

2

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA
	17.4.2023

Comissão de Planejamento Urbano, Obras e Transportes da Casa. Para a manifestação dos cidadãos, será obedecida a ordem de inscrição, sendo que cada um terá direito a uma única manifestação. O tempo total do conjunto destas manifestações não poderá exceder a 120 (cento e vinte) minutos. Todas as manifestações ocorridas na Audiência Pública serão gravadas e posteriormente disponibilizadas no site da Câmara Municipal para divulgação e controle público. Durante a Audiência Pública será mantido no recinto, para consulta dos interessados, o material relativo ao tema, bem como formulários para sugestões. Eventuais casos omissos em relação aos procedimentos da Audiência Pública serão resolvidos pela presidência dos trabalhos. Anunciamos a chegada do vereador Marcão da Academia, relator da Comissão. Pedimos que ele faça parte da Mesa Diretora. E, agora, com a palavra o presidente da Mesa, vereador Lino Bispo – presidente da Comissão de Planejamento Urbano, Obras e Transportes desta Edilidade.”

O senhor presidente da Comissão de Planejamento Urbano, Obras e Transportes da Câmara Municipal de São José dos Campos, vereador LINO BISPO:- “Boa noite a todos, senhores e senhoras! Também registro aqui a presença do vereador Thomaz Henrique, que acaba de chegar para a audiência. Os projetos a serem discutidos na noite de hoje nesta audiência tratam sobre alterações no Plano Diretor e na Lei de Zoneamento do município. E as discussões hoje são sobre essas mudanças propostas pelo Poder Executivo. A prefeitura já realizou sete audiências públicas em toda a cidade e agora é a vez da Câmara discutir esse processo junto com a população, porque a Câmara é o local aonde a população tem esse acesso, deve ter esse acesso foi divulgado pelas redes sociais da Câmara esta audiência na noite de hoje então, quero aqui cumprimentar a presença de todos, senhores e senhoras, que vieram para essa audiência trazer a sua contribuição para que nós possamos ter aí esse melhoramento na nossa Lei de Zoneamento. Além da participação presencial nessa audiência, eu convido as pessoas interessadas a encaminharem suas sugestões por meio do formulário on-line, disponibilizado no site da Câmara. Então, tem um formulário on-line, onde os senhores podem também estar encaminhando as suas sugestões. Eu informo também que lá no fundo do Plenário estão disponibilizados formulários impressos, e os projetos que estão em discussão nesta tarde encontram-se na mesa lá ao fundo, os formulários também para serem usados pelos senhores. A vereadora Amélia já tinha dito isso. Eu disse a ela que esse vídeo possa ser encaminhado para a Comissão. Eu pediria à senhora quena hora da... do direito à fala,

CMSJC-001 – AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROC. 1101/2023 – PLC 2/2023; PROC. 3550/2023 – PLC 3/2023



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

3

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA 17.4.2023
---	------------------------------

que você pudesse falar e aí você encaminha esse conteúdo para nós e a gente replica, tá? Infelizmente, eu não posso conceder a você porque é uma audiência... uma sessão transmitida ao vivo e não, de forma nenhuma diria se fosse o caso, mas a gente não tem o conhecimento do conteúdo, tá? Tá. Então... Certo, aí você fala da situação aí, você pode expor a situação que está lá e encaminha o vídeo para a Comissão, está certo? Eu passo, então, agora a palavra ao secretário Manara para suas considerações iniciais.”

O senhor MARCELO PEREIRA MANARA – secretário de Urbanismo e Sustentabilidade da Prefeitura Municipal:- “Obrigado, presidente Lino, em quem eu cumprimento todos os vereadores aqui presentes, ao vereador Marcão pela relatoria. Primeiro, agradecer imensamente a equipe técnica comandada pelo engenheiro Oswaldo, que está aqui presente, da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade, por mais esse trabalho importante, trazendo os necessários ajustes ao Zoneamento e ao Plano Diretor. Nunca é demais lembrarmos que desde 2017 as audiências públicas há correção dando plenitude ao zoneamento vigente naquela oportunidade, enfrentando a Adin, que obstruía São José dos Campos e recepcionar investimentos, melhoria de qualidade de vida, em 26 grandes glebas na cidade. Na sequência, 2018, a grande discussão com a sociedade joseense para construir o novo Plano Diretor. Agradecer novamente essa Casa, o brilhante trabalho feito em parceria, em nome da cidade, com toda a sociedade, com que os vereadores ajudaram muito a construir um Plano Diretor corajoso, arrojado, do tamanho, da envergadura do Município de São José dos Campos. Na sequência, em 2019, o Zoneamento – né, Lino? – e passados quatro anos, cinco anos dessas discussões, o mundo que é muito... se modifica, né? A cada cinco anos é outro mundo, né? Então, é sempre necessário voltar ao ‘zóio no zóio’ com a população, né? Ouvir a população, assim como fizemos nessa jornada de sete audiências públicas, coroada agora por essa audiência pública convocada pela Câmara dos Vereadores, não é? Então aí se soma mais de 150 reuniões e audiências públicas, né, vereador? Desde a Adin, Plano Diretor, Zoneamento. Então é um exercício muito transparente, muito aberto, muito participativo. Tivemos, proporcionalmente, mais participação da população diretamente nas discussões, nas oficinas, nas audiências, do que São Paulo capital. Tivemos 2.500 pessoas participando, sem contar essas últimas audiências públicas, participando, contribuindo, rabiscando mapas, não é? O mesmo que Campinas teve na discussão do seu Plano Diretor, que tem o dobro da população. Então, é importante, e parabenizar novamente



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

4

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA 17.4.2023
--	-------------------

e agradecer imensamente à equipe da Seurbs, agradecer ao apoio incondicional dado pelo então prefeito, hoje vice-governador, Felício Ramuth, da mesma forma, na sequência o prefeito Anderson Farias, em que se sensibilizou pela necessidade, muitas delas trazidas pelos vereadores, de promover ajustes, correções. Então, esse é o dia, coroando, mais uma vez, essa participação. Agradecer a participação de todos, todos os cidadãos aqui, agradecer em nome do Seu Davi, que estava me contando aí parte de sua história aí, dos 72 anos, né, Seu Davi? Então, em nome do Seu Davi, cumprimentar e agradecer a todos cidadãos que estão aqui. Parabenizar àqueles que participaram das sete audiências públicas e vamos lá! Vamos lá, presidente da Mesa! Vamos ao que interessa, apresentar para a população novamente quais são os pontos para melhorar ainda mais o Zoneamento e o Plano Diretor de São José dos Campos.”

O senhor presidente, vereador LINO BISPO:- “Também quero registrar aqui a presença do vereador Júnior da Farmácia. O engenheiro Oswaldo vai fazer uma exposição técnica, não é? Marcelo, podemos?”

O cerimonialista MARCELO NAGAOKA:- “Neste momento, então, teremos a apresentação pelo técnico da prefeitura, engenheiro Oswaldo Vieira.”

O senhor engenheiro OSWALDO VIEIRA – técnico e diretor de Planejamento Urbano da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade da Prefeitura de São José dos Campos:- “É possível colocar para lá? Bom, boa noite a todos. Oswaldo, eu sou servidor público já de alguns anos na prefeitura e vamos lá, mais essa audiência aqui. Como já foi falado pelo secretário, nós vamos discorrer sobre alguns ajustes de parâmetros urbanísticos da Lei de Zoneamento, lembrando que ela foi aprovada no ano de 2019, e do Plano Diretor, que foi aprovado em 2018. Normalmente, se faz o Plano Diretor antes do Zoneamento, assim como fizemos. Nós vamos iniciar, então, pela Lei de Zoneamento. Bom, então o que se trata desta lei, desta proposta? Na verdade, nós estamos buscando somente aperfeiçoar alguns parâmetros urbanísticos. A Lei de Zoneamento, além de ser um mapa de zoneamento, ela traz uma série de regramentos de parcelamento do solo, de classificação de usos residencial, comercial, industrial; traz as taxas de ocupação, recuos, parâmetros, gabaritos. Então, é toda essa métrica que com o passar de alguns anos – nós já temos dois anos e poucos meses aí já de vigência desta lei – a gente percebe que alguns ajustes são necessários, sem uma mudança efetiva de zoneamento. O mesmo ocorre com o Plano Diretor. A gente percebe que alguns ajustes, principalmente na contrapartida financeira do planejamento sustentável, que é a outorga onerosa, que nós inovamos e editamos

CMSJC-001 – AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROC. 1101/2023 – PLC 2/2023; PROC. 3550/2023 – PLC 3/2023



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

5

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA
	17.4.2023

em 2018, com o Plano Diretor, nós percebemos também que alguns ajustes são necessários para dar mais consistência jurídica e dar mais celeridade e mais qualidade de vida para a cidade. Então, isso ajuda na qualificação urbana e ajuda na atração de investimentos. Estamos também tirando algumas dúvidas que na escrita de um artigo muitas vezes ele traz alguma dubiedade e só na prática de legislação é que a gente percebe que isso ocorre. Então, é importante que a gente faça essas correções. Vamos começar pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, lembrando o seguinte – é importante reforçar aqui –, não está havendo nenhuma alteração do mapa de zoneamento. O mapa, aprovado em 2019, está integralmente proposto... mantido. O que a gente vai estar trabalhando são alguns conceitos e parâmetros de uso e ocupação nestas zonas de uso que estão distribuídas pelo território e que não serão modificadas. Bom, no capítulo do Parcelamento do Solo, a gente tem a questão dos nossos loteamentos, dos desdobros, desmembramentos, anexação de lotes. Então, principalmente em loteamentos, na medida que os loteamentos começam a adentrar áreas que já não tem uma topografia tão plana, em que você tem as colinas, principalmente na região Sudeste, região Leste, em que você já tem uma certa... um terreno um pouco mais ondulado, você tem um viário existente e a lei fala que você tem que ter uma declividade x, de 14%, 10%, em relação ao viário. E muitas vezes no encaixe da via nova com a via existente, você não consegue essa perfeição, atender perfeitamente a declividade exigida. Então, nós estamos colocando a possibilidade para que a Secretaria de Mobilidade possa flexibilizar o aceite em até 3%, porque normalmente é a avaliação que a gente tem na topografia e da terraplanagem dos novos bairros. Uma coisa importante também que nós estamos colocando é o seguinte: nós fizemos um ajuste na legislação com relação ao prazo de obras dos loteamentos. A nossa lei falava que o prazo de obras dos loteamentos são quatro anos, assim como a lei federal. Só que a 6766, que é a lei federal que rege o parcelamento do solo para o Brasil como um todo, ela fez um ajuste, prorrogou por mais quatro anos, totalizando oito anos. Então, nós colocamos essa prorrogação já. Hoje já é assim: quatro podendo prorrogar por mais quatro. Só que a lei fala mediante o interesse público. Só que o termo interesse público ele é vago muitas vezes. Então, a gente... nós achamos por bem conceituá-lo nessa lei. O interesse público tem que ser uma vantajosidade para o município como um todo. Um loteador pede uma prorrogação por mais quatro anos, mas não só por uma vontade dele, por uma necessidade dele, mas sim também por uma necessidade da cidade. Então, na

CMSJC-001 – AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROC. 1101/2023 – PLC 2/2023; PROC. 3550/2023 – PLC 3/2023



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

6

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA 17.4.2023
---	------------------------------

medida em que a prefeitura apure essa vantajosidade, a gente caracteriza interesse público e permite a prorrogação por mais quatro anos, para não ficar uma coisa vaga. É preciso conceituar esse termo e é isso que nós estamos propondo na lei. Uma outra coisa importante também na legislação de parcelamento é o seguinte: que nós já adotamos o loteamento por etapas. Então, muitas vezes têm uma gleba muito grande em que o loteamento ele com uma área, uma metragem muito grande. Então, o loteador ele vai fazer... ele vai implantar o loteamento como um todo, durante esse prazo agora de oito anos, de quatro mais quatro anos, mas à medida que ele termina alguns setores desse loteamento, algumas quadras, a prefeitura já pode liberar para construção, principalmente de edifícios multifamiliares, pelo tempo que um prédio demora. Então, na verdade agiliza a entrega final das unidades muitas vezes e agiliza também a questão do habite-se. Esse termo parcial de conclusão de obra já é permitido. Agora a gente está estendendo também para macrozoneamento de consolidação da cidade. Não sei se todos lembram, quando nós fizemos o Plano Diretor, nossa cidade está dividida em macrozonas de consolidação. É onde nós temos o centro da cidade, a região Sul, a região da Vila Industrial, e nós temos a chamada macrozona de estruturação da cidade, que já é principalmente lá a região do Novo Horizonte, a região do Cajuru, a região do Putim, para cima de Santana lá, o Altos de Santana, a região do Urbanova. Então, nós estamos dizendo o seguinte: que nessa macrozona de consolidação, a gente já está liberando e permitindo também a liberação por etapas de loteamentos residenciais que possam ocorrer. Remanescem poucos terrenos na cidade, mas a ideia é que na questão do uso unifamiliar, a residência, a casa, ela também possa ter o mesmo direito da liberação por etapa dos prédios. Agora, essa questão de liberação por etapas, deixar bem claro o seguinte: o loteamento ele tem que dotar de total infraestrutura. A obra ali, ele tem que fazer a obra completa. Então, a água, a energia, drenagem e a pavimentação. Há uma dúvida: 'Não, mas eu vou estar liberando a pavimentação?' Não, a pavimentação ela faz parte do Termo de Recebimento de Obras. Nenhum loteamento da cidade de São José dos Campos não pode ser entregue se não estiver asfaltada a via. O que nós estamos falando é que a liberação para construção pode se dar antes do asfalto estar pronto. É uma forma de agilizar os projetos, principalmente aquelas pessoas que compram suas casas... compram seus terrenos e querem construir, estão vivendo de aluguel e que tem toda uma situação de dificuldade. Então, é aí que a gente consiga trabalhar nesse aspecto. Em um loteamento também, uma questão simples, mas a gente está trazendo

CMSJC-001 – AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROC. 1101/2023 – PLC 2/2023; PROC. 3550/2023 – PLC 3/2023



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

7

AUDIÊNCIA PÚBLICA	DATA
ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	17.4.2023

a figura do loteamento para a questão do desmembramento, são as faixas não edificáveis que nós temos na cidade, que aquelas que onde você tem impedido o uso ou a construção porque amanhã você tem uma situação de alargamento viário ou alguma possibilidade que você tem inclusive de segurança em relação a uma linha de alta tensão, a um gasoduto, oleoduto, nesse sentido então é importante trazer também para a figura do desmembramento, que ela estava descoberta na lei. E a questão de anexação e desdobro a gente está voltando com uma situação que nós tivemos lá atrás, na outra legislação, no 428, e que a gente acabou que não vigorou na 623, que é a legislação atual e que nós achamos por bem retornar, que é: para você desdobrar um lote ou para você anexar um lote, você tem que estar... regularizar as edificações que estejam lá pré-existentes. Porque se a prefeitura comete um ato de dividir ou somar um lote e não regularizara edificação que lá está, a prefeitura está causando a irregularidade. E a prefeitura não pode, como ente público, causar essa irregularidade. Então, isso nós também estamos ajustando, que ficou deficiente na lei. Vamos adentrar agora a questão do zoneamento, que é o seguinte: nós temos as estradas municipais, boa parte das estradas municipais na zona urbana elas estão na região Leste, Sudeste, no Torrão de Ouro, da Sul, e elas percorrem muitas vezes o zoneamento ZM5, que são aqueles que tem tanto loteamento que foi regularizado ou loteamento que ainda está por regularizar e glebas vazias. E essas estradas por passar ao longo desses loteamentos precisa que você tenha uso mais intensivo, de comércios, serviço, essa questão toda. Mas ao mesmo tempo são áreas em alguns lugares que ainda são permitidas a questão habitacional. Então, a gente também está admitindo o residencial multifamiliar nessas estradas municipais que não eram permitidas, uma forma de fortalecer a política habitacional do município. Também com relação ao zoneamento ZR, nós também colocamos uma precaução. A gente está inovando nessa legislação na categoria bar. O bar, que eu vou explicar mais na frente, ele vai estar numa categoria chamada CS1-B. Então, o bar com música até 22 horas ou um bar sem música após 22 horas, vai poder acontecer em algumas zonas da cidade, inclusive na chamada Zona Mista 1, que normalmente a Zona Mista 1 ela está colada a uma ZR. Então, para evitar um conflito de uso direto, a gente está colocando uma cautela em relação a essa interface que é preservando essas localidades de conflitos de ruído, essa questão toda na cidade. Bom, vamos lá! Agora... não estou enxergando... Nós estamos também incluindo a figura do condomínio de lotes residenciais que nós inovamos. Essa figura do condomínio de lotes residenciais ela foi



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

8

AUDIÊNCIA PÚBLICA	DATA
ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	17.4.2023

criada agora na lei do Reurb, e nós regulamentamos ela na nossa Lei de Zoneamento. É uma figura que você produz lotes através do regime da incorporação. É como se fosse um conjunto habitacional de casas sem casa. Cada um compra a sua unidade, constrói a sua casa naquela unidade, só que o termo é condomínio de lotes. E a gente percebeu também que nós poderíamos fomentar ele em outras localidades, como na Zona Mista 1, Zona Mista 2, Zona Mista 3. Então, nós estendemos a possibilidade desses condomínios de lotes também para essas localidades. E na Zona de Planejamento Específico 1, que na verdade são grandes glebas que já foram chamadas no passado, em outros zoneamentos, de ZVU (Zona de Vazio Urbano), de ZQA (Zona de Qualificação Urbana), nós estamos propondo a figura de uma ZR com tamanhos de lotes menores. Porque a gente sabe que muitas vezes essa Zona de Planejamento 1 ela está, por exemplo, hoje, na região do Putim, do Pernambucano, na região do Cajuru e mesmo do... ali... atrás ali do Capão Grosso, tem algumas glebas lá e a gente acha oportuno permitir que lotes de ZR... para zonas residenciais fechadas, possam acontecer com área de 200 metros quadrados e 8 metros. Por que isso? É uma forma de levar para essas localidades algumas situações, alguns empreendimentos um pouco melhores, no sentido de pouco melhor poder aquisitivo, que ajuda inclusive uma população no seu entorno, que lá já está, com comércio, com serviço, porque você vai ter uma população ali que tem um poder aquisitivo um pouco maior e que ajuda a fomentar comércio e serviço em locais que precisam acontecer e não tem acontecido. Então, é uma tentativa nossa de estimular as ZRs nessas localidades. Também em relação à questão habitacional, hoje, o chamado RV2, que são os prédios de até 300 unidades, eles podem chegar a 400 unidades em alguns locais, como Centro da cidade e o Centro Expandido. A gente está colocando e expandindo também para Satélite e Vila Adyana, entendendo que são locais que a gente precisa estimular, que são áreas com muita infraestrutura e que de uma certa forma o mercado vem deixando de atuar. Então, é uma forma de criar algum atrativo para essas localidades porque assim, por força do Estatuto da Cidade, a gente tem que estar sempre buscando na cidade, a otimização da infraestrutura existente. Ou seja, onde a prefeitura já investiu no passado com escolas, com UBS, com CRAS, uma série de serviços e muitas vezes são bairros que vêm perdendo a população, a gente não pode deixar isso acontecer. A gente tem que estimular porque houve investimento no passado que precisa estar sempre sendo utilizado e renovado. Então, essa é a intenção. Outra coisa também em relação ao Centro Tradicional e Centro Expandido –

CMSJC-001 – AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROC. 1101/2023 – PLC 2/2023; PROC. 3550/2023 – PLC 3/2023



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

9

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA 17.4.2023
---	------------------------------

quando eu falo de Centro Expandido eu estou falando de São Dimas, de Vila Maria, a região ali da Nelson Dávila, da Paraibuna – a ideia é aqui também permitir os prédios pequenos até com 20 unidades, o que seriam chamados predinhos, a gente dispensar vagas de visitante, exigir menos lazer, porque são áreas muito caras no Centro e que têm dificuldade de renovação urbana, de comprar muitas casas para subir um prédio. Então, são áreas menores que muitas vezes com condomínios mais baratos porque não tem muita exigência e você... uma tentativa da gente fomentar predinhos numa outra classe social, que não está conseguindo acessar algumas localidades da cidade, principalmente dos grandes empreendimentos que ocorre nessas regiões mais infraestruturadas pelo alto custo da moradia. Então, é uma tentativa também. Esperamos que tenha algum certo sucesso. Bom, entrando na questão comercial, nós vamos estar falando o seguinte: hoje na cidade existe uma mudança muito... a questão industrial. A gente sabe que São José dos Campos vem adentrando mais no universo do serviço do que da indústria. E você tem muitos galpões do passado que eram industriais e que estão hoje fechados e muitas vezes esses galpões pelo fato de serem industriais ele tem um custo tributário maior. O IPTU é mais alto. E muitas vezes a pessoa quer inclusive transformar para um comércio, para um serviço. Então, a intenção nossa aqui é permitir essa transformação de galpões industriais em comércios básicos (CS) ou impacto irrelevante, que é o CS-1A. Uma forma de facilitar esses galpões. Para quem conhece a cidade, ali na região do Residencial Gazzo, ali para a frente do União, principalmente na Estrada Imperador, a gente tem muito galpãozinho fechado e o cara paga um tributo alto. Então, assim, enquanto aquilo de uma certa forma não é absorvido pelo mercado, a gente entende que é importante trabalhar nesse aspecto. Bom, equiparando... também uma proposta da equiparar as ZM5 às demais Zona Mistas, nós estamos admitindo também o comércio em âmbito local, porque o que que acontece com a ZM5? Muitos bairros que foram regularizados eles não têm o tamanho mínimo de uma lei. Muitas vezes a testada que tem que ser de sete, do lote, é de quatro, de cinco. Muitas vezes a área que tem que ser de 125, também não atinge 125. Então, a gente está propiciando que o comércio de básico, que é aquele que não incomoda, possa acontecer nessas áreas de menor... que não tem o tamanho mínimo exigido da lei, para realmente fomentar uma economia para esses bairros e ajudar essas pessoas. Também estamos permitindo, na região.... com relação a bares e quadras esportivas, como eu falei, nós estamos mudando a classificação para CS-1B, que é você poder ter uma quadra, principalmente o beach

CMSJC-001 – AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROC. 1101/2023 – PLC 2/2023; PROC. 3550/2023 – PLC 3/2023



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

10

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA 17.4.2023
---	------------------------------

tennis, que começou a ter muita procura na cidade, alguns locais e que não era permitido porque a classificação acabava ela sendo uma classificação mais genérica e não separava os usos, então a gente tem observado. Então, está fazendo uma correção. E com relação aos bares também. Porque bar é assim. A gente tem o bar com música ao vivo, ele depois das 22 horas ele é chamado CS-4A. Ele só pode acontecer em poucas localidades da cidade. Então, o que a gente está também inovando aí é que um bar com música até 22 horas, mediante seus controles de isolamento acústico, mediante análise de localização (ele não pode colar em residências em alguns locais), ele possa se instalar também e principalmente no Corredor 5, que é o corredor do Banhado, ali na Corifeu de Azevedo Marques, o que sobrou ali da Borba Gato. Então, a gente tem uns terrenos que a gente entende que possa acontecer este tipo de serviço. Vamos lá! Com relação ao uso do comércio também, alguns usos a gente percebe que eles ficaram numa graduação, eles ficaram numa forma... num tamanho só. Então, acima de mil metros, acima de dois mil metros, e a gente percebeu que era importante graduar porque de repente portos menores poderiam acontecer em algumas localidades que não estavam acontecendo. Coisa simples como um cara quer fazer uma dedetização ele... se ele fizer um local somente para ele manter pequenos produtos, alguma coisa assim, trabalhar externo, ele tem uma classificação diferente. Incluímos itens como lavagem a seco de veículos, o caso do bar que eu falei, o reenquadramento da quadra. Então, a gente está reenquadrando algumas atividades entendo que elas estavam muito cerceadas na cidade. Mas isso não quer dizer que a prefeitura está abrindo mão de análises de localização, que a prefeitura não está abrindo mão de controle de isolamento acústico para controle de ruído. Tudo isso continua na legislação. Bom, vamos lá. Uma coisa também importante aqui, é o seguinte: a classificação da fabricação artesanal com área até 120 metros. Hoje, a gente está colocando, a gente tem só o CS1, e a gente percebeu que isso foi um erro. A gente está trazendo para CS, que é o âmbito local, que é muito simples e não tinha essa permissão de você estar trabalhando com ele, numa classificação de fabricação artesanal. Então, a gente está fazendo esse enquadramento e ao mesmo tempo a indústria nível A, que é aquela que não causa problema, a gente está equiparando ela ao uso residencial e ao CS para efeito de dispensa de recuos e transformação entre elas. Uma residência quer ser transformada só para CS hoje em dia, a gente está incluindo também a indústria nível A porque o incômodo dela muitas vezes ela é muito menor que um comércio ou um serviço, não é? E também estamos



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

11

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA 17.4.2023
---	------------------------------

equiparando a ZM5, como eu falei, que é a zona aqui que principalmente permeias as áreas dos loteamentos regularizados, o uso indústria nível A possa entrar em lotes contestados ou área inferiores ao mínimo estabelecido no zoneamento, que é aquilo que eu falei. Muitas vezes você tem terrenos que não têm a testada porque foram regularizados daquela forma. Você tem um terreno de 200 metros quadrados, e acontece, e a testada é de 5 metros, não atende a lei. Aí o cara não pode fazer uma industriazinha pequena. Por que não? Então é isso que nós estamos fazendo, estamos tentando ajudar a economia desses locais. Estamos colocando... ampliando também de 80 mil para 100 mil o tamanho da área máxima de condomínio industrial, diminuindo um pouco o tamanho da via, porque não é uma via pública, é uma via particular. Então, ela pode ser resolvida com tamanhos menores dentro do condomínio porque ela não impacta o viário externo. É uma questão dentro do condomínio. Então a gente entende que isso também não é problema. Colocamos.... percebemos uma falha que o condomínio industrial, o conjunto industrial não estava colocado na Centralidade Metropolitana Eixo Dutra. Esses são os locais das marginais da Dutra, principalmente ali perto da Century, aquela coisa toda. E a gente percebeu uma falha ali na legislação, na tabela e a gente está corrigindo, não é? E a necessidade de análise de localização também para alguns usos para evitar o incômodo, porque como eu falei ali na Century, por exemplo, naquela região, atrás, nas ruas locais, você tem ainda residências. Então, você também tem que ter um cuidado nessa transição, de que um bairro deixa de ser residencial e passa a ser comercial. Então, você tem que ter um cuidado nesse conflito aí, que essa que é a ideia. Vamos lá! Estamos melhorando, como eu falei. O condomínio de lotes foi introduzido em 2017, pela lei da Reurb. É uma figura que mexe com a incorporação imobiliária. Nós regulamentamos ele na nossa lei de 2019, criamos três figuras: de lotes residenciais, de lotes industriais e o chamado condomínio sustentável de lotes residenciais. Eles são distribuídos em algumas zonas da cidade e a gente sentiu a necessidade porque era uma coisa muito nova para nós. Nós regulamentamos, mas na medida que eles começaram a entrar com os pedidos é que nós fomos amadurecendo o tipo de exigência que nós deveríamos fazer. Então, nós estamos aperfeiçoando algumas questões, como a responsabilidade do empreendedor na execução de obras, esclarecendo alguns parâmetros urbanísticos que eram exigidos, exigindo complementação de documentação. Tem alguns parâmetros ambientais também que nós estamos sendo um pouco mais rigorosos e tem algumas questões que vão ser regulamentadas por

CMSJC-001 – AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROC. 1101/2023 – PLC 2/2023; PROC. 3550/2023 – PLC 3/2023



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

12

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA
	17.4.2023

decreto. Essa que é a intenção. Por que também por decreto? Porque como é uma figura muito nova, é um dia a dia de rotina na prefeitura que tem coisas que podem estar no âmbito do decreto que é mais fácil, que não compromete a qualidade da cidade, mas são procedimentos que a gente tem que fazer. Então, o decreto nos ajuda e dá celeridade nesse aspecto. Lembrando também que todo decreto que passa por... quer trabalha com a questão urbanística ele é submetido ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano. Então não é uma coisa que fica totalmente discricionária à prefeitura. O decreto ele passa por um conselho, que tem a... é paritário, que tem lá os seus componentes da sociedade privada que também analisam. Bom, só um minutinho. Bom, a outra coisa também. A gente vai começar a entrar na figura do uso misto. Uso misto é quando você tem dois usos distintos: o residencial-comercial, o comercial com serviço ou comercial com industrial. Então... só que a gente percebeu também que era importante criar um percentual mínimo para as coisas porque muitas vezes você tem assim, fala 'ah, é um edifício misto residencial com comercial. Você tem só uma salinha comercial lá e o cara diz que é um edifício comercial. Então, a gente está estabelecendo um mínimo para que caracterize o que é de fato um uso misto. Então, a gente está dizendo o seguinte: olha, de um volume de construção de 100%, pelo menos 15%... o mínimo tolerável de um dos usos é 15% de ocupação, para que você realmente caracterize. E uma questão também que a gente está dizendo, principalmente para a questão dos edifícios comerciais é: vagas de estacionamento, por não ser o residencial, não pode ser contabilizada para a questão comercial, para evitar também que você coloque vagas e diga que aquilo é o comercial. Não é... então, a gente está excluindo o cômputo de vagas de estacionamento para caracterizar esse percentual de 15% para uso misto. Fachada ativa. Esta foi a grande novidade da legislação. Quando nós fizemos o Plano Diretor, nós instauramos a figura do coeficiente básico na cidade, nós não tínhamos a figura, a gente trabalhava com os coeficientes de aproveitamento altos. Para quem não sabe o que é um coeficiente de aproveitamento. Coeficiente de aproveitamento é o que permite você fazer os prédios principalmente. Então eu tenho um terreno, se eu tenho um coeficiente dois ou três, eu vou multiplicar pela área do terreno e em tese eu vou saber quanto que eu posso colocar naquele terreno. Bom, para isso, a gente resolveu mudar a regra. Nós instauramos o coeficiente básico como o Estatuto da Cidade sempre apregoou. Iniciamos com a figura da outorga onerosa e criamos os chamados descontos para que você fomentasse determinados usos ou práticas que são



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

13

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA 17.4.2023
---	------------------------------

interessantes para a cidade. E a Fachada Ativa é uma das práticas mais interessantes. Mundo afora a gente vê uma série de empreendimentos que você tem o comércio e o serviço na base dos prédios. Isso dá mais visibilidade para as pessoas, cria confiança e segurança para as pessoas caminharem na rua, cria convivência, cria sociabilidade. Então nós inovamos com isso. Só que, de novo, no exercício das coisas a gente percebe algumas deficiências. Então, nós estamos corrigindo essas deficiências e principalmente com a chamada Fachada Ativa e Fruição Pública. Então, nós tínhamos a figura na lei que nós estamos procurando alterá-las, que é Fachada Ativa e Fruição Pública de forma isolada. Só que a Fruição estava começando a aparecer nos projetos como simplesmente uma viela de passagem. Então, nós percebemos uma burla na legislação. Eu vou falar essa palavra burla porque foi isso mesmo. A gente percebeu essa deficiência nossa que causou isso. Então, a gente está corrigindo isso e que Fruição Pública não acontece mais de forma isolada. Senão a gente não tem o resultado que se espera na cidade. Então, só para mostrar, a gente tem duas figuras de fachada. O que que é? Você tem lá o prédio, né? Então você tem o coloridinho embaixo, você tem ali um comércio na base térrea, que se o empreendedor fizer isso, dentro de uma proporção e a gente está falando que é uma extensão mínima lá de 30% da testada, que você tem que ter a área de fruição da calçada no mesmo nível, não adianta fazer rampa porque senão você não tem... porque você tem a calçada, o recuo do cara que vai fazer parte dessa fruição e ela não pode ter um desnível senão não dá ideia de você... a ideia que você não saiba aonde começa a calçada ou termina o recuo do cara, porque é uma fruição. Então isso que nós estamos tentando fazer. E colocando um mínimo para que não tenha essa burla que nós falamos. E a outra solução também é o seguinte: quando você tiver um terreno que ele faz frente para duas vias, a fruição possa acontecer integrando essas duas vias. São Paulo tem alguns exemplos bem bacana na Paulista disso, lá no Tribunal de Contas, para quem conhece. Você vai de um lado ao outro, sai na Paulista, acho que é na Peixoto Gomide lá que você atravessa, você tem áreas de fruição, de convivência, você tem o comércio voltado para ela. É bem bacana e é isso que a gente está querendo garantir aqui. Mas a gente estava percebendo que os nossos parâmetros eles não estavam tão precisos e não estavam dando resultado. A ideia era boa, mas o resultado não estava ficando tão bom assim. Então, essa que é a ideia de corrigir isso daí. Vamos lá! Esse para mim... fala assim, esse é um dos artigos mais importantes da cidade, porque, assim, da legislação. Porque a gente quando faz o zoneamento, você cria todas as regras,

CMSJC-001 – AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROC. 1101/2023 – PLC 2/2023; PROC. 3550/2023 – PLC 3/2023



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

14

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA 17.4.2023
---	------------------------------

todas as zonas de uso. Só que aí você tem uma figura que muitas vezes um lote é atravessado por dois zoneamentos. Você tem a figura de uma avenida, que é classificada como Corredor, você tem um lote que é uma Zona. Como que funciona isso? E, de novo, a prática mostra a necessidade de aperfeiçoamento. Então, ali, eu posso ver, muitas vezes eu tenho um Corredor de Uso e uma Zona de Uso e o imóvel tem acesso para os dois. Ele pode escolher o zoneamento. Se ele quiser, ele pode fazer pela avenida ou ele pode fazer pelo Corredor, pela via local ali, da Zona de Uso, né? É uma avenida e uma via local. Conforme ele escolhe determina o zoneamento e conforme determina o zoneamento, tem que ter clareza nos parâmetros. E essa situação vai acontecer numa série de coisas e tudo isso serve para definir o que que é. Qual o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação? Que testada eu vou exigir? Qual é o gabarito que vai prevalecer? Que recuo que vai prevalecer? Então, é uma série de situações que a gente tem na legislação e que muitas vezes a intenção não se concretiza porque o parâmetro não está tão claro. Então, é complexo. É complexo de explicar isso, porque para a gente mesmo, no dia a dia, muitas vezes quando o problema aparece, a gente tem que correr atrás de uma solução. Então, o máximo que a gente está conseguindo aí é, como diria, fechar as portas, tentar fechar as portas para que a gente consiga atingir o objetivo que a lei pede. Mas, mesmo assim, a gente vai ser de novo uma experiência. Vamos lá! Outras questões. Eliminação dos recuos laterais e de fundo. A gente percebe que principalmente nas Chácaras Reunidas a gente tem alguns lotes lá, industriais, que ainda não têm galpões ou outros que já têm galpões e que muitas vezes eles foram de leis passadas que não tinham a exigência de recuo. Então, como você tem um bairro que é todo industrial e que a vocação industrial, a gente está entendendo que é possível, sim, eliminar os recuos laterais e de fundo para esses loteamentos industriais e para os usos industriais nas ZUDs, ZUPI1 e ZUPI2, que são as zonas de uso que trabalham somente com indústria, que não trabalham com a residência, não é? Damos também redução de dimensões mínimas de lote e testada para os usos comerciais, residencial e para o indústria 1-A na Centralidade Metropolitana, que é uma outra falhinha da tabela lá, do anexo, que a gente trabalha parâmetros de usos. Estou sendo bem honesto com relação a isso. Bom, agora a gente entra no outro assunto, que é o Plano Diretor. Vou voltar aqui, que é o seguinte: da mesma forma que no Zoneamento a gente percebeu algumas questões, algumas incongruências, algumas dubiedades, a gente percebe também que o Plano Diretor requer um aperfeiçoamento do mecanismo



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

15

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA 17.4.2023
--	-------------------

da outorga onerosa, que tinha o fator de planejamento, o fator de sustentabilidade, o direcionamento das práticas que nós queremos na cidade como uma cidade moderna que São José é e tem que cada vez mais caminhar para isso. Então, vamos lá! Uma coisa que a gente... Desculpa aqui. Uma coisa que nós percebemos é: o fator de planejamento, a localização, tem um desconto, porque tem determinadas localidades da cidade que a gente tem interesse que tenham mais atrativos. Eu sempre falo assim, tem localidades na cidade que não são tão atrativas quanto outras. Se a gente for fazer um prédio no Aquarius, ele tem uma atratividade natural, então ele tem uma clientela maior. Se eu for fazer no Satélite, se eu for fazer na Vila Industrial, eu já não tenho. Então, eu tenho que dar, eu, prefeitura, um incentivo maior para essas localidades que vem perdendo população, que vem de repente sofrendo algum tipo de deterioração e que a gente precisar breçar isso aí, fazer com que a cidade se renove ali. Outros locais que já são atraentes por natureza, não. O mercado já está praticando com ele. Então, a gente percebeu o seguinte, que era importante reposicionar a Vila Adyana. A Vila Adyana ela estava junto com o Aquarius, enquanto o Satélite, o Parque... o Satélite, o Centro Expandido, estavam em outras categorias. E a Vila Adyana tem uma diferença do Aquarius. O Aquarius, que lá está todo construído, ele era lote, que todo mundo comprou o lote e ergue o prédio. Na Vila Adyana você não tem mais lote, você tem que comprar casas, derrubar casa e fazer o prédio. E para você derrubar casas e fazer um prédio lá, porque tem... lá é uma área bacana, que tem os parques, que tem toda uma infraestrutura e que vem perdendo um pouco força depois com o fator do Aquarius, a gente também entende que ela não poderia permanecer na mesma... patamar do Aquarius. Por quê? Para eu comprar quatro, cinco casas muitas vezes essas áreas mais antigas eu tenho problema de titularidade, tem problema de inventário, não fecha a conta, um não vende. Então, vai dificultando tanto a vida desses bairros, que a renovação urbana é muito mais difícil que você ocupar um local vazio. Então, ela estava junto ao Aquarius e nós estamos reposicionando junto ao São Dimas, que ela está ali, lado a lado com o São Dimas. Uma outra coisa importante também é o seguinte: nós fizemos o Código de Edificações, elaboramos o Código de Edificações, inovamos o Código com uma série de práticas sustentáveis, o Selo Verde, tudo para realmente incentivar essas questões, novas tecnologias nas novas edificações da cidade. E, na medida que nós fizemos isso do Código de Edificações, nós ampliamos significativamente as estratégias que inicialmente nós tínhamos colocado no Plano Diretor. De novo, vivência, experiência,



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

16

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA 17.4.2023
---	------------------------------

se debruçar mais sobre a situação e a gente então ampliou e agora a gente está trazendo para um leque maior para o Plano Diretor. Nós estamos ampliando de 11 estratégias do Plano Diretor para 27 estratégias. O que que é isso? São situações de sustentabilidade, alguns mecanismos de sustentabilidade que o empreendedor faz no prédio para quem vai comprar apartamento e com isso ele ganha incentivos e descontos na outorga. Porque a ideia da outorga em São José nunca foi de arrecadação. Ela sempre foi de ordenação, de reorientação do uso e ocupação na cidade. Vamos lá. Um dos exemplos desses, a gente está incentivando com plantio de árvores nativas ou permanência de árvores pré-existentes no terreno que vão ser construídos. Hoje você discute a adoção de soluções baseadas na natureza, jardins de chuva, drenagem, biovaletas. Então, tem uma série de estratégias que estão relacionadas lá, que são importantes que a gente está inovando, melhorando e aperfeiçoando o fator de sustentabilidade do Plano Diretor. O último slide. Aqui, nós estamos propondo também no pagamento da outorga porque assim, é um desconto de 5% à vista. Por que que está acontecendo? Como ele pode parcelar, muitas vezes a gente... e o dinheiro é bom saber que o dinheiro da outorga ele vai para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano. E Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano ele... a ideia é que utilize desses recursos para requalificar espaços públicos, principalmente localidades que precisam. Então, a gente já até já apresentou alguns projetos no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, para requalificação de umas quadras, praças lá, principalmente na Zona Sul, que tem muita população, muita densidade e é carente muitas vezes de lazer. Outras localidades também o são. E nós estamos fazendo isso. Mas a ideia aqui é dar o desconto para ter o dinheiro mais rápido, para ter o dinheiro mais rápido e a gente realmente poder planejar e fazer o uso desta condição que é o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano. Estamos incluindo opções ainda de parcelamento com a fiança bancária e uma forma de parcelamento direto com o município, não é? Tudo isso para dar mais celeridade e mais simplificação do processo, para que a gente realmente possa aprovar com mais rapidez os projetos, ao mesmo tempo ter o recurso para investir na cidade. A ideia do Fundo é o seguinte: você pega o dinheiro da outorga onerosa, investe no local que realmente precisa criar algum atrativo, que o mercado se interesse por aquele local, que gere novos recursos, que vai para o Fundo e que vá para um outro investimento e assim a gente está mantendo uma corrente de qualificação dos espaços. Pode parecer sonho, mas é uma tentativa que a gente quer fazer com esse recurso do Fundo. Eu



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

17

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA 17.4.2023
---	------------------------------

acho que basicamente essa era a proposta. E agora eu não sei como é que volta. Não, sim, aqui é o meu mecanismo que eu não sei mais como volta. É? Você sabe voltar para mim? Pode voltar? Eu passei muito rápido, né? O anterior. Esse! Seguinte... então, vamos lá! No Plano Diretor, quando nós criamos a figura do coeficiente de aproveitamento básico e colhemos a figura de aproveitamento máximo, essa diferença é que pode ser adquirida. E aí você tem alguns locais, para você fazer o cálculo da fórmula da outorga, você tem a figura do fator de planejamento e do fator de sustentabilidade. Fator de planejamento é a localização e o tipo de empreendimento que você quer fazer. E o maior desconto para fator de planejamento é o uso misto, porque a gente quer uma cidade mista, com gente morando, com comércio acontecendo, vibrantes, a coisa toda. E ao mesmo tempo, a gente tem o fator de sustentabilidade que é o que? É a energia solar, é aquela questão de você ter pontos para energia elétrica para os carros, é você investir na permeabilidade do solo, é você garantir que realmente você... a gente já tinha na legislação, a questão da retenção de água para efeito de preservação de sistema de drenagem, mas nós estamos evoluindo isso com soluções hoje que são colocadas no mundo. Depois eu acho que o Manara pode até colocar melhor essa prática aí, porque ele tem nos pedido muito para a gente nesse aspecto. Então, o que que acontece? Daquela relação que nós tínhamos lá de 11, nós estamos passando para 27. Não que ele vai ter um desconto maior, ele tem mais opção para ter o mesmo desconto. O desconto continua 050. É o teto. Isso aí só dá um desconto de 050. Só que ele vai ter mais opções para chegar no desconto, porque as opções que lá tinham estavam deixando ele sem muitas possibilidades de uso. Então, a gente está dando um leque maior, assim ele consegue talvez aproveitar melhor todos os ganhos. A cidade ganha, os moradores que vão morar naqueles edifícios ganham, entendeu? E é isso que a gente deseja para a cidade. Então, não está aumentando o limite do desconto, está aumentando o número de possibilidades para ter o limite do desconto. Exato. Exato. Isso. Isso. Não, elas já estão na proposta. Elas já estão na proposta. É que eu não relacionei todas aqui porque ia ser... mas elas já estão na proposta com os senhores. Qualquer dúvida, a gente está aqui à disposição.”

O senhor MARCELO PEREIRA MANARA:- “E, Oswaldo, me permita complementar. Vereadora, esse é um sistema, por assim dizer, que em trazido muita inovação. Então, as cidades estão pensando cada vez, os centros de desenvolvimento tecnológicos estão propondo equipamentos, serviços, ideias diferenciadas. Então, também



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

18

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA 17.4.2023
---	------------------------------

engessar a oportunidade de adoção, na lei, não é a melhor estratégia. Então, nós estamos ampliando o leque para que se possa, como o Oswaldo falou, não alterando o teto do desconto, simplesmente ampliando o leque de opções, porque a cada ano são novas tecnologias aí que vêm para melhorar a resiliência e a sustentabilidade na cidade.”

O senhor OSWALDO VIEIRA:- “Só, então, finalizei a minha apresentação, então, ok?”

O senhor presidente, vereador LINO BISPO:- “Obrigado, Oswaldo, pela sua...”

O senhor OSWALDO VIEIRA:- “Ah, desculpa. Mas aí posso falar na explicação.”

O senhor presidente, vereador LINO BISPO:- “Obrigado, Oswaldo, pela sua exposição técnica aí, que contribuiu com certeza para compreender um pouco mais o projeto.

O cerimonialista MARCELO NAGAOKA:- “Bom, teremos agora a manifestação dos cidadãos inscritos. Esclarecemos que conforme o Ato da Mesa 5/2023, cada manifestante tem até três minutos para se pronunciar. Chamamos a primeira inscrita, a senhora Ângela Aparecida da Silva, representando a Associação de Favelas.”

A senhora ÂNGELA APARECIDA DA SILVA:- “Boa noite a toda e todos! Boa noite à Mesa. Muito triste essa apresentação, hein, Oswaldo? Não gostei, porque, como sempre, o Plano Diretor de São José dos Campos ele nunca prevalece para o pobre, não é? A outorga onerosa, para quem não sabe, o Poder Público cobra pela área construída que exceder o coeficiente de aproveitamento básico. Os recursos gerados podem ser destinados para áreas carentes de infraestrutura, entre outros semelhantes. E o Plano Diretor define o coeficiente mínimo. Vai diminuir, vai ter desconto. O que vai sobrar? Atualmente, os loteamentos irregulares, é isso que está acontecendo. Demolição administrativa. Não tem direito nem ao devido processo legal. Chega lá, demole e ponto, acabou. Lá no Cajuru é... são, nesse ano, duas casas foram demolidas. Não teve conversa. E não há o que se dizer que não pode discutir no Plano Diretor. O Plano Diretor, a Lei de Zoneamento está sendo alterada. Não fala nada, nada, nada para as pessoas carentes, de baixa renda, que estão jogadas lá nos loteamentos irregulares, que não têm como fazer a sua regularização, porque além disso tudo, tiraram muitos de áreas de Zona ZEs. Poderíamos hoje estar aqui – viu, senhor presidente? – falando de Zonas Especiais para que os loteamentos, como no caso do Canindú, do Cajuru, possa ser uma área ZEs e entrar como Reurb-S e não ter que pagar para colocar infraestrutura no bairro. Já sofreu porque o loteamento foi... a prefeitura fechou os olhos e deixou construir. Agora as pessoas estão passando lá o problema de ter que pagar a infraestrutura, de colocar via, fazer um calçamento,



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

19

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA 17.4.2023
---	------------------------------

regramento, tudo. Isso é caro! Como que uma pessoa pobre vai fazer? Aí vem a outorga onerosa, que é um caminho que também pode se tirar benefícios para ajudar esses loteamentos e retira. Então, eu peço aqui para que a Câmara se debruce nesse debate e realmente coloque as pessoas que fazem essa cidade andar, no seu devido lugar, que é no orçamento, que é no Plano Diretor e na Lei de Zoneamento, porque aqui hoje não teve nada para as pessoas pobres. Nada, nada, nada. Quem está ganhando aqui é quem já ganhou e continua ganhando. Então, eu quero pedir aqui para a Câmara que...”

O cerimonialista MARCELO NAGAOKA:- “Dez segundos.”

A senhora ÂNGELA APARECIDA DA SILVA:- “... discuta isso com franqueza. Olhe a lei, tem essa condição de olhar a lei... que as áreas zonas... de ZEIs, sejam respeitadas e inclusas...”

O cerimonialista MARCELO NAGAOKA:- “Próximo inscrito, senhor Walter Hayashi, vereador de São José dos Campos.”

O senhor presidente, vereador LINO BISPO:- “Pode fazer, vereador, o seu pedido aí, no microfone, tá certo? Tá. Dentro da sua fala, faça o pedido, por favor.”

O vereador WALTER HAYASHI:- “É um procedimento interno da Casa, do Regimento Interno, que uma vez feita a Audiência Pública, reabra o prazo, ué?”

O senhor presidente, vereador LINO BISPO:- “Então, vereador, a gente, juridicamente vê essa questão, tá certo? E Vossa Excelência pode ir fazer o uso do seu tempo, por favor. Vereador, eu peço à Vossa Excelência que possa fazer esse requerimento solicitando – tá certo? – essa abertura de prazos. Consultaremos a assessoria jurídica da Casa porque o Regimento Interno é uma questão interna nossa, dos vereadores, tá certo? Então, eu peço à Vossa Excelência que possa fazer esse registro. Sim, sim. Sim. Quando vai sair a ata? Posteriormente, todos falarem e que tenhamos o tempo... o tempo de compilar tudo isso e fazer a ata. Claro. Vereador, eu quero pedir à Vossa Excelência que possa usar o prazo – não é? – aqui, da sua inscrição e a gente vai considerar essa sua colocação, tá? Mas vamos dar andamento à nossa audiência, por favor. Eu já coloquei que nós vamos dar sequência na audiência e que nós vamos ver a questão que o vereador colocou, tá certo? Mas nós vamos dar sequência à Audiência Pública. Vereador, você tem aí o tempo de três minutos para sua fala. Por favor, vereador, pode iniciar sua fala, por favor. O vereador Walter Hayashi está com a palavra. Por favor, o tempo, pode colocar o tempo. Por favor. O seu tempo está correndo, tá, vereador? O tempo está correndo. Por favor. O vereador está com a



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

20

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA 17.4.2023
---	------------------------------

palavra. Pode falar no microfone, vereador, por favor.”

O vereador WALTER HAYASHI:- “Absurdo, hein, Lino?”

O senhor presidente, vereador LINO BISPO:- “Pode falar.”

O vereador WALTER HAYASHI:- “Absurdo isso que você está fazendo, tá? Vou ser muito rápido. E os nossos parabéns, seu trabalho é sensacional. Agora, você falou dos quatro anos, para reforçar, mais quatro, porque a lei federal deixa em dúvida. Então, o asfalto é a mesma coisa. Nós estamos pedindo para colocar o asfalto na infraestrutura, nas obras de infraestrutura, porque senão fica a dúvida, tá? Uma outra coisa que eu queria falar é sobre a questão do zoneamento legislar sobre os sons dos bares. Acho que deveria ser separado, uma lei específica para isso, tá? A outra coisa é com relação à outorga onerosa. Já votamos aqui, já aprovou. Eu votei contra, mas já aprovou o desconto de 30%. Então, esse dinheiro da outorga é exatamente que vai de encontro que a Ângela falou, usar a requalificação e também na regularização dos loteamentos, e também na habitação popular. Se você dá o desconto, vai faltar dinheiro com certeza. Nós temos um exemplo aqui e vindo aqui de novo na outorga onerosa, esse PLC 03/2023, que ainda muda a Vila Adyana para o Centro Expandido também, que dá mais desconto de 20% na questão do planejamento. Então, quer dizer, já dá um desconto de 30%, dá mais 20% no desconto da sustentabilidade, né? Isso é.... Isso está me cheirando mal, por quê? Na Vila Adyana, nós problema sério, que é o alagamento da Praça do Sol. Esse dinheiro poderá ser usado – viu, Petiti? Você é da área também – poderia ser usado para resolver aquele problema das enchentes que têm lá na Praça do Sol. Então, estou colocando aqui. Infelizmente, o tempo de três minutos realmente é pouco, né? Mas fica registrado. Como o tempo é curto, por isso que abre...”

O cerimonialista MARCELO NAGAOKA:- “Dez segundos.”

O vereador WALTER HAYASHI:- “... abre espaço para você ter ainda pelo menos uns cinco dias para você colocar por escrito e a Comissão... e a Comissão de Planejamento aceitar essas sugestões.”

O senhor presidente, vereador LINO BISPO:- “Obrigado, vereador! Só reforçando, mais uma questão. Eu peço que seja usado o microfone para o tempo e quando começar a falar, o microfone está aberto e será contado o tempo. Por favor.”

O cerimonialista MARCELO NAGAOKA:- “Próxima inscrita, senhora Elaine Lopes, do Banhado Resiste.”

A senhora ELAINE LOPES:- “Boa noite a todos! Boa noite à Mesa, né? Cidade



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

21

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA
	17.4.2023

inteligente ou cidade negligente? Porque eu moro no Banhado e não estou vendo cidade inteligente nenhuma. Como muitos sabem, a minha família chegou no Banhado em 1930. Já vai fazer 100 anos. Isso poque tem família desde 1920 lá no Banhado ainda. O Banhado ele só é, como vou dizer? Só está no meio ambiente, a APA, parque, para o morador do Banhado, porque a quadra de esporte estava ali – né? –, legal. A quadra de esportes abriu uma cratera que cabe um caminhão, dentro do Banhado. Para quem não sabe, eu tenho foto. É que não pode mostrar ali, mas eu posso mostrar para quem quiser. Cabe um caminhão dentro da cratera. Está ali o Moraes que foi lá e viu. Porque foi soterrada várias nascentes dentro do Banhado. O senhor Manara devia de investigar o porquê que essa nascente foi soterrada pela quadra de esportes, porque eles podem, né? Agora, o Banhado não pode, não pode ter moradia dentro do Banhado, né? O orçamento, está aí a regularização fundiária do Banhado? Vamos colocar, porque o Banhado vai ser regularizado. Reurb-S. Por que que eles não querem regularizar o Banhado, para quem não sabe? O terreno do Banhado vale a mesma quantia que o terreno do Serimbuia: R\$ 2 milhões! Só que está na mão dos pobres. Aí eles vão falar que a gente está na APA. Mas a gente não está na APA. A gente está acima da cota da APA, que é o 555. É a mesma cota dos prédios dali, da antiga Vila Bel. Só que eles podem. Eles podem construir, eles podem até mudar o nome do bairro, de Banhado para Vila Mascarenhas, mas eu não posso. Então, mas eu não posso colocar ali o muro na minha casa, eu não posso colocar... eu não posso ter asfalto, não posso ter internet, mas eles podem tudo, dentro do mesmo banhado que eu. Então, onde é que está a cidade inteligente, que abandona os moradores? No Banhado, tem 17 lâmpadas queimadas. A gente liga lá no consórcio da prefeitura, onde a Cíntia atende, e fala que a Urbam não quer fazer o serviço. Não tem que querer fazer o serviço. Tem que ser executado, é um direito nosso. Isso é discriminação ambiental. Então, a Câmara devia também ver isso que está acontecendo com os moradores do Banhado, porque a gente só é lembrado na discriminação. A gente só é lembrado quando não pode descer material de construção. Agora a gente não é lembrado? Que a minha família chegou em 1930. A gente não é lembrado, que o meu avô, Egídio Rodrigues, foi o segundo morador do Banhado. O meu tio era guarda municipal, chefe da guarda municipal. Morreu trabalhando na Guarda. Aí, nós não é lembrado. A gente é lembrado só quando a gente é bandido, aí a gente é lembrado. Porque quando a gente luta pelos nossos direitos a gente é perseguido. Aí sim. Eu quero saber onde é que está o dinheiro para regularização

CMSJC-001 – AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROC. 1101/2023 – PLC 2/2023; PROC. 3550/2023 – PLC 3/2023



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

22

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA 17.4.2023
--	-------------------

fundiária do Banhado também, que tem que estar no orçamento, porque nós não vamos sair do Banhado, não. A gente vai lutar por isso...”

O cerimonialista MARCELO NAGAOKA:- “Dez segundos.”

A senhora ELAINE LOPES:- “... e vamos ver a quadra de esportes, Manara, que abriu uma cratera. Te mostro as fotos. Eu estou com as fotos aqui. Se quiser passar aí, vamos passar. Abriu uma cratera que cabe um caminhão. Quadra de esportes.”

O cerimonialista MARCELO NAGAOKA:- “Próximo inscrito, o senhor David Morais, do Banhado Resiste.”

O senhor DAVID MORAIS:- “Boa a noite a todos e a todas! Boa noite à Mesa! Aqui, simplesmente, é um analfabeto que vai falar, porque eu sou muito analfabeto e eu acho que eu tenho um pouquinho de conhecimento do Banhado. Nós só recebemos um benefício dentro do Banhado, em tampamento de valetas com manilhas, que foi nosso amigo Walter Hayashi naquela época, que ele cedeu aquelas manilhas para nós manilhar o nosso caminho lá, o nosso beco. Hoje, nós temos uma valeta que recebe água todinha, desde a João Guilhermino, todinha ali, desce no Banhado, passa atrás da minha casa essa valeta. Nós temos uma valeta lá de três metros e meio de largura por três metros de fundura. Hoje, vocês chegam lá a valeta está entre a várzea, porque nós estamos brigando, estamos pedindo para a prefeitura. A única vez, Walter Hayashi, que foi aberto um pedaço ainda daquela valeta foi na sua época que a prefeita era a Ângela Guadagnin. Que até, inclusive, o Antônio Leite, falecido Antônio Leite, pôs até o apelido: ‘valetão da Ângela’. Que foi a vez que ela foi lá limpar. Por que que ela não é limpa? Porque aquele maior terreno que tem lá no Banhado, naquela várzea linda que vocês vê, que não tem mata, não tem nada, é de um grande fundiário de São José dos Campos, Sinésio Martins. É da família Sinésio Martins. Agora, por que que a área do Thermas do Vale... Vamos começar: Thermas do Vale, aquela região ali, o Pôr do Sol, Esplanada do Sol, Vale dos Pinheiros, o Jardim Golfe, está onde? Está dentro da área do Banhado. Aquela área que tem ali na Borba Gato, aonde foi dito que foi construída uma quadra, aquela quadra lá é só para rico. Vai lá no Banhado, vê a condição da nossa quadra. Está lá, a Deus dará. Vai lá ver as condições do nosso Centro Comunitário. Nós não podemos nem usar o nosso Centro Comunitário porque está... quando chove é uma aguaceira danada ali dentro, gente. Então, pessoal, vamos... a Câmara Municipal não a lembre do Banhado, do pobre só na época da eleição. Vamos lembrar também agora nessa época aonde nós estamos necessitando do Banhado. Nós não temos um vereador que vai nos visitar mais. Só vai



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

23

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA 17.4.2023
---	------------------------------

visitar nós na época da eleição. Bom, nós estamos lá sem iluminação. Teve pessoas lá que chegou a quebrar perna porque está na escura. Vocês pode descer lá agora, nesse momento, olhar lá, como está o pessoal no escuro lá na nossa viela.”

O cerimonialista MARCELO NAGAOKA:- “Dez segundos.”

O senhor DAVID MORAIS:- “Porque nós estamos condenados como o que? Como marginal e traficante. Então, vamos pôr um ponto final nisso. Vamos lá, Banhado Resiste a gente vai até o fim. E ali vou...”

O cerimonialista MARCELO NAGAOKA:- “Próxima inscrita, senhora Amélia Naomi, vereadora de São José dos Campos.”

A vereadora AMÉLIA NAOMI:- “Boa noite a todos! Só para entrar na pauta do vereador Walter, essa audiência pública está acontecendo, nós vamos ouvir as sugestões, as comissões podem e devem fazer, acatar as sugestões e apresentar. Então, se o rito é o mesmo da Comissão de Orçamento, toda vez que a gente tem aqui LDO, Orçamento, nas audiências, isso muda o prazo. Então, eu até acho que a Câmara está contando já com o prazo de maio, né? Porque não é esse mês que vai votar esse projeto. Em relação à questão dos ruídos. Eu acho que essa é uma questão que, como disse, as audiências públicas.... essa questão está.... esteve colocada nas audiências, mas as ruas e as áreas de abrangência dos ruídos não foram consultadas. Isso vai dar muito problema. São José dos Campos é uma cidade que tem uma luta grande e ainda, mesmo ano passado, nós não conseguimos chegar na melhor solução. Então, acho que a gente deve olhar com mais calma essas questões, retirar desse... da lei, fazer uma lei paralela, negociar com os músicos, negociar com a comunidade, para que a gente depois não seja cobrados por conta do barulho, né? Por exemplo, ali na Anchieta tudo bem, vai ampliar, está ali. Mas eu já recebi moradores da Anchieta na minha casa por conta do fluxo, do não sei o que, então, é uma luta enorme para que o pessoal mantenha aquela comunidade. Tem alguns prédios e no entorno. Então, acho assim, que essa questão do barulho ela deve ser mais discutida e aqui sobre o Banhado. Da mesma forma que foi construída aquela quadra, bem.... aquela área é espaço também para construção de moradias também ali para o Banhado, entendeu? Você pode construir prédios, é possível construir predinhos menores ali na Orla. Não vai precisar sair. Então, acho que é uma proposta que vocês também devem pensar para dizer para eles: ‘Querem mandar a gente para algum lugar? Constroem aqui do lado, na Orla do Banhado, ali, alguns prédios. Eu acho que aí não tem problema nenhum. Você garante que os moradores continuem no Centro e que não seja



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

24

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA 17.4.2023
---	------------------------------

excluído. Obrigada!"

O cerimonialista MARCELO NAGAOKA:- “Próximo inscrito, o senhor José Moraes Barbosa, do Desperta São José.”

O senhor JOSÉ MORAES BARBOSA:- “Boa noite! Bom, a primeira pergunta que eu gostaria de fazer é o seguinte: todas essas mudanças as quais foram apresentadas aqui, passou pelo crivo do Conselho Gestor do Plano Diretor? Porque, a meu ver, essas propostas deveriam passar primeiro pelo crivo do Conselho Gestor do Plano Diretor, não é? E até onde eu sei isso não aconteceu. Então, eu creio que isso já é bastante comprometedor, a meu ver. Uma outra questão também que eu gostaria de chamar a atenção aqui diz respeito à Zona Leste. Pelo Plano Diretor, a gente sabe que o vetor de crescimento da cidade é a Zona Leste. Então, eu gostaria de saber se essas propostas que modificam, no meu entendimento, o Plano Diretor, levou em consideração, por exemplo, um estudo de risco da região Leste, ou da Zona Leste, melhor dizendo. Gostaria de saber se isso foi levado em consideração. Porque até onde eu sei, o secretário de Urbanismo e Sustentabilidade alega que tem um estudo de risco. Grande parte da população não teve acesso a isso, mas ele alega que tem. Enfim, eu gostaria de saber se quando efetivamente as propostas foram feitas, se isso foi levado em consideração, porque se acontece um acidente de grandes proporções na Zona Leste, para onde é que essa população vai se deslocar. Está havendo um grande adensamento lá e é o vetor de crescimento da cidade, não é? Então, isso é extremamente preocupante. Uma outra questão também diz respeito ao Bosque Betânia. Gostaria de saber qual é o entendimento desse conjunto de propostas para aquele bosque. Porque havia lá uma placa de ‘Vende-se’ e essa placa foi retirada. Num sei o que vai ser feito lá, se é que vai ser feito algo lá, não é? E se efetivamente esse conjunto de propostas atinge diretamente aquela área verde, que é, a meu ver, imprescindível a sua preservação para a qualidade de vida e a saúde da população, uma vez que a cidade de São José dos Campos é uma cidade bastante poluída, vem crescendo consideravelmente os casos de doenças respiratórias, doenças cardiovasculares, e isso tudo precisa ser levado em consideração. Uma outra questão também – já que o tempo é curto, né? – é a questão do Banhado. Eu havia solicitado da outra vez do engenheiro Oswaldo, que houvesse uma vistoria justamente no que foi dito aqui, sobre um processo, inclusive, que está acontecendo de uma forma muito acentuada no talude. E a questão que eu levanto é a seguinte: o talude é um local adequado para esses tipos de empreendimento, tais, como por exemplo, essas



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

25

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA
	17.4.2023

quadras que foram construídas? Porque foram suprimidas 50 árvores daquela área. Embora o secretário alegue que lá não existem minas d'água, mas segundo, efetivamente, os moradores do Banhado, sim.”

O cerimonialista MARCELO NAGAOKA:- “Dez segundos.”

O senhor JOSÉ MORAES BARBOSA:- “Então, seria oportuno que depois, Oswaldo, você se manifestasse com relação a isso porque eu já liguei para o 156 e ainda não obtive uma resposta. Em resumo, é isso. Obrigado!”

O cerimonialista MARCELO NAGAOKA:- “Próximo inscrito, senhor Aécio Ferreira, da Associação dos Bairros dos Freitas e Adjacências.”

O senhor AÉCIO FERREIRA:- “Boa noite! Boa noite a todos os presentes! Eu quero aqui dizer que eu conduo com todas as falas aqui do pessoal do Banhado, que eu sou um morador ali. Morei por mais de 25 anos, convivi com o filho do David ali, Elaine, Seu Egídio, todo mundo ali. Então, eu acho assim, se a gente perguntar: quem veio primeiro, a casa ou a árvore, não é? Aí, você fala que a casa veio primeiro. Ah, a árvore veio primeiro? A árvore vai ficar, o morador tem que se virar com a árvore. Então, quem veio primeiro: o Banhado ou as leis do Parque? O Banhado veio primeiro. Há 100 anos que tem o Banhado. Isso eu sou prova viva que eu morei lá, viu, Manara? Primeira coisa que quero avisar para vocês: São Francisco está expandindo construções – que é APA também, São Francisco – está expandindo construções, está saindo lá grande condomínios ali também. O Banhado está ali, logo atrás está o Pôr do Sol, logo depois tem o Golfe, tem o Serimbura, que é dentro duma vala enorme ali, que a gente pescava num arrozal que tinha ali. Depois, para lá, o Urbanova e já está chegando lá no rio Jaguari, já vai subir para o Jaguari afora, sair para o Freitas, não sei o que eles estão querendo naquela área lá. O bairro dos Freitas tem 80 anos, congelado, congelado há quase 80 anos. Não pode se fazer melhorias, não se pode fazer uma casa para um filho. Essa cidade não tem um programa habitacional para os jovens empreender nessa cidade e vocês vão ter os seus filhos, os seus netos, vão morar aonde? Uma casa custa R\$ 270 mil, viu? Em bairro popular. Um lote em torno de R\$ 180 mil, 200 mil. E o material de construção, e a mão de obra para fazer essa casa? Então, gente, precisa pensar com carinho. Caraguá deu exemplo moral agora. Está lá, óh, aplicando a Lei 13.467/2017, aplicando a lei, que essa lei tem que acontecer para melhorar a qualidade de vida das pessoas. Porque as pessoas querem morar em algum lugar. Numa cidade inteligente dessa aqui, a cidade também tem que ter um lugar para as pessoas morar. Então, o que que vocês vão fazer? O que é



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

26

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA 17.4.2023
---	------------------------------

que vai fazer com essas pessoas? Um bairro dos Freitas, com 80 anos, outros bairros têm 40, 50 anos, com é que a gente vai viver, né? Então, a gente tem que prestar atenção e dizer aqui para vocês: dia 29 nós vamos ter um fórum aqui, 2º Fórum de Regularizações Fundiárias. Eu sou também delegado também lá. Vocês estão convidados para o dia 29 estar participando aqui. E dizer que a gente precisa ocupar os nossos espaços. Aqui é o local do povo, é a Casa do Povo e aqui a gente tem que ser ouvido. Eu sou funcionário da prefeitura há 42 anos, mas eu bati meu cartão, estou aqui fazendo o meu papel de cidadão, como morador dessa cidade, que contribuo bastante para essa cidade. Então vocês podem ter certeza, vai ter meu apoio, o Banhado tem meu apoio, tem que fazer, sim, as casas conjugadas com o Banhado, que o Banhado é deles. Muito obrigado!”

O cerimonialista MARCELO NAGAOKA:- “Não havendo mais inscritos, ouviremos agora as considerações finais pelos representantes da Prefeitura Municipal.”

O senhor presidente, vereador LINO BISPO:- “Marcelo, só queria conceder ao vereador Petiti, que é membro da Comissão, uma fala do vereador.”

O vereador FERNANDO PETITI:- “Obrigado! Boa noite a todos! Parabéns, Oswaldo, pela apresentação, secretário Manara, nos deixou mais por dentro ainda do assunto. Queria falar em três assuntos aqui. Uma, sobre a Emenda 5, que eu apresentei junto com o vereador Walter Hayashi. Walter falou rapidamente aqui, os três minutos, mas aqui nós solicitamos a fachada ativa dos prédios, os futuros prédios da Vila Ema, fazendo com que possa trazer o comércio perto das residências, fazendo com que você não use tantos carros, né? A Vila Ema, que até 2016, 2017, naquelas quatro ruas não podia construir prédios. Sempre fui contrário, mas se abriu ali locais para prédios, então a gente quer fazer com que tenha umas fachadas ativas, fazendo com que pegue um pouco a realidade do Aquarius, fazendo um movimento junto com moradia e comércio. Também, junto o pensamento do vereador Walter Hayashi, o pensamento da vereadora Amélia Naomi, acho que deveríamos tratar uma lei separada sobre os bares e os ruídos, né? A gente tem muitos problemas, sou muito procurado. Tem um bar muto famoso em São José dos Campos que toda redondeza reclama, mas a gente fica um pouco de mãos atadas, que a gente leva essa reclamação. Já levei no passado, agora novamente, mas a gente não vê uma solução. E a gente sabe, por lei, que não deveria estar tendo som ali em horário tão avançado. Então, se a gente tratasse separadamente... Já recebi os músicos aqui, representantes dos músicos, juntamente com o vereador Walter Hayashi. Eles têm vontade de trabalhar



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

27

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA 17.4.2023
---	------------------------------

corretamente e a gente poderia, no futuro, fazer um tratamento diferenciado junto a esses profissionais. E, por último, recebi um morador do Banhado no meu gabinete outro dia e solicitei, fiz um ofício solicitando a iluminação lá, que pudesse ser feito o serviço. Não tive a resposta ainda, mas estou falando para vocês aí que a gente fez esse pedido para que pudesse ter essa iluminação restaurada lá, tá bom? Um abraço a todos e parabéns pela participação!”

O cerimonialista MARCELO NAGAOKA:- “Ouviremos agora, então, os representantes da Prefeitura Municipal.”

O senhor OSWALDO VIEIRA: “Bom, vamos lá, então! Primeiro a se manifestar foi a Ângela, não é, Ângela? Bom, a Ângela, ela fez comentários, críticas a respeito da outorga onerosa, os descontos que foram... estão sendo praticados e também a questão do uso do dinheiro. Vou falar primeiro desse tema, né? A outorga onerosa, que a gente institui... Tem no Portal da Transparência – né? – os fundos. É. Tá bom?”

O senhor MARCELO PEREIRA MANARA:- “E também, Ângela, complementando, está disponível no CMDU, também, apresentado os balanços do quanto que tem no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.”

O senhor OSWALDO VIEIRA:- “A outorga onerosa ela foi instituída no Plano Diretor e naquela ocasião, que a gente fez o pacto com a sociedade, é que essa outorga onerosa ela não fosse uma operação de mais valia. A nossa outorga onerosa ela é de ordenamento territorial. Por quê? Que a ideia era utilizar a outorga onerosa para reordenar os espaços, principalmente aqueles que estão perdendo população, bairros que tiveram investimentos antigos e que a gente quer, de fato, fazer com que a população volte a morar naquelas localidades. Então, a gente tem o esvaziamento do São Dimas, a gente tem o esvaziamento da Vila Industrial, de algumas localidades. O Jardim Paulista, Monte Castelo. Você passa na avenida Brasil, você vê locais fechados. Quer dizer, tem locais com muito potencial de ocupação na cidade, que vem perdendo população. Você olha o Satélite, naquela baixada do João do Pulo, você vê que é uma área que poderia ser uma área de revitalização, e as pessoas estão indo morar muito longe porque não têm acesso a essas localidades. Então, a intenção da outorga nesse primeiro momento foi: vamos organizar o território e tentar criar atratividades para localidades que vêm perdendo atratividades. Então, naquela ocasião, nós estabelecemos, porque a legislação da outorga, do Estatuto da Cidade, impõe que você tem uma fórmula, você tem os fatores de planejamento e sustentabilidade de interesse público e vão criar os descontos. Então, nós



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

28

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA
	17.4.2023

estabelecemos ali descontos já no ato do Plano Diretor. O que a gente está fazendo agora é calibrar algumas coisas. É calibragem, porque aquele pacto todo já foi feito com a sociedade. E o que, então, assim, em relação ao desconto que está... que a gente está dando aqui ao fator de planejamento, a fachada ativa, é uma calibração que a gente tem do parâmetro para de fato ele acontecer. Isso é uma coisa. Agora, com relação ao uso do dinheiro, você tem, realmente, o Estatuto da Cidade e o Plano Diretor, ele relaciona lá o artigo lá, 26, que estabelece uma série de coisas que você pode. Regularização fundiária, programas habitacionais, requalificação dos espaços urbanos, e aí você tem o dinheiro que vai para o fundo e esse dinheiro tem um... agora, como é que a nossa lei está estabelecida? O fundo ele tem um grupo gestor de representantes do CMDU, tanto sociedade privada quanto prefeitura, onde se estabelece o uso do dinheiro. Então, ali dentro, você tem os espaços, a proposta que a prefeitura faz ali naquele momento para uso do dinheiro. Agora, a questão da regularização fundiária, a questão de problemas habitacionais, não passam pela Seurbs, passam pelas outras secretarias. Então, por exemplo, a questão da regularização fundiária que a gente está falando aqui, da Secretaria de Gestão Habitacional e Obras, ali dentro você tem toda política, que se foi estabelecida, inclusive, no Plano Diretor. Naquela ocasião, a gente colocou a figura da ZEIS. A ZEIS pode ser usada a qualquer momento. A ZEIS pode ser usada para regularizar um bairro a qualquer momento ou a ZEIS pode ser regularizada inclusive para pegar uma área de um zoneamento que não permite uma produção habitacional mais intensiva, se entender que aquela localidade deva acontecer e for interesse da coletividade, mediante uma legislação, vem para a Câmara e você cria uma ZEIS, que pode fazer. Então, a ZEIS está criada no Plano Diretor com a finalidade de ser utilizada no território conforme a condição que pode ser utilizada. Agora, com relação à regularização, se a Reurb é interesse social ou Reurb-E, não... passa por uma outra secretaria que faz as devidas análises com relação à condição social das pessoas. Aí é uma questão que tem que ser trabalhada junto à questão... habitação e regularização fundiária. Não passa pelo Zoneamento. O Zoneamento é só um regramento que diz de que forma que a cidade deve ser orientada, como que a ocupação deve ocorrer. As políticas públicas de cada secretaria atuam sobre o território. Então, o Zoneamento ele estabelece o uso do privado, mas a questão social ela tem outros mecanismos que ela possa ser utilizada em detrimento do zoneamento, desde que seja algo que seja aprovado na Câmara paralelo. A figura da ZEIS não está

CMSJC-001 – AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROC. 1101/2023 – PLC 2/2023; PROC. 3550/2023 – PLC 3/2023



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

29

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA 17.4.2023
---	------------------------------

extinta. A figura da ZEIS está lá para ser usada. Tem ZEIS 1 e ZEIS 2: ZEIS 1 de regularização, ZEIS 2 de programa habitacional, para ser utilizadas. Então, isso é... a lei, nós não estamos mudando absolutamente nada, porque isso é Plano Diretor. O que a gente está trazendo para o zoneamento aqui, como eu falei desde o início, não é nenhuma mudança de mapa. A gente está calibrando parâmetros de uso, classificação de comércio e serviços. Aí eu acho que é interessante a gente conversar sobre a questão do ruído dos bares. Vou colocar daqui a pouco nas perguntas que foram feitas. Então, essa questão da regularização, ela não passa pelo Zoneamento. O Zoneamento é um regramento do que é o regular. Depois que o loteamento é regularizado... por isso que a gente criou a ZM-5. A ZM-5 é exatamente um zoneamento de parâmetros com flexibilidade, que nós estamos trazendo inclusive a flexibilidade porque assim, eu participei de regularização fundiária durante quatro anos na prefeitura. Participei da regularização de loteamentos como Santa Lúcia, Santa Rita, Portal do Céu, Santa Hermínia. O Santa Hermínia eu me lembro de loteamentos, lotes imensos com testadas estreitas. Por isso que a gente está falando aqui da gente colocar a possibilidade de um comércio e serviço poder ocorrer numa testada menor que sete metros, que é a menor testada da lei. Então, isso a gente está trabalhando, porque... mas aí o zoneamento está trabalhando no que está regularizado. O zoneamento não pode trabalhar no que ainda não foi regularizado. O que ainda não foi regularizado é uma outra política. O que o zoneamento trás é o seguinte: uma vez regularizado e tem uma característica fundiária que não permite atender o rigor da lei, nós estamos criando mecanismos para que as pessoas possam ter seus negócios, que as pessoas possam sobreviver numa condição de área que não atende o rigor da lei. Mas é o limite do zoneamento. O que arrecada da outorga onerosa pode ser utilizado para várias finalidades. O que eu estou falando é o seguinte: que a decisão de se utilizar o recurso para A, para B ou para C, passa por um grupo gestor do CMDU, que estuda os projetos e direciona os recursos, entende? A gente está no começo de outorga onerosa, a gente ainda não tem o recurso muito grande. A gente está fazendo caixas, entendeu? Então, a gente está.... pensa que a gente está no primeiro, segundo ano aí de aprovação de empreendimentos que estão sujeitos à outorga onerosa. Então, assim, isso vai ser trabalhado no tempo, na medida que os projetos são apresentados. Oi? É o CMDU. É o CMDU. É o que lei foi... estabeleceu. A Lei de Zoneamento estabeleceu isso para o CMDU. A Lei do Fundo Municipal a gente fez.... foi elaborado a Lei do Fundo Municipal, foi aprovada aqui, que colocou a



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

30

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA 17.4.2023
---	------------------------------

existência de um grupo gestor de conselheiros que, na verdade, anuem o uso do dinheiro conforme os projetos são apresentados. Esse projeto é válido, esse projeto não é válido, e assim vai.”

O senhor MARCELO PEREIRA MANARA:- “O Fundo – só complementando –, Ângela, o Fundo Municipal, dentro do CMDU tem o conselho gestor do Fundo, né? Que tem participação em controle social. Então, lá que é o fórum de discussões. Eu só queria também acrescentar, na sua fala, você falou que não percebeu nenhum benefício à população pobre, população mais carente. E uma... e uma das... das... dos... das principais, conceitualmente, inclusive, a melhor política social é o emprego. Então, em muitos momentos dessas alterações, eu vou falar algumas delas aqui: ampliação nos comércios dos bairros, os predinhos possíveis, onde foi reduzido a exigências de vaga, área de lazer, para baratear, porque são predinhos de até 20 unidades, para ter menor valor, para ter maior poder de aquisição, pelas pessoas com... mais vulneráveis. Fabricação artesanal, a conversão de CS-1 para CS ela beneficia enormemente àquelas pessoas que eventualmente perderam seu emprego e vão poder processar, fabricar alguma coisa, como artesanal dentro da sua casa. Também nós estamos falando com a Dona Maria, Seu Zé, que montou uma fábrica de bolo, alguma coisa dentro de casa. Então, esse é uma ampliação, benefício enorme, até mesmo a atividade industrial na ZM-5. Essa alteração ela é profundamente benéfica para àqueles que querem empreender, que tem ali na área, na ZM-5 uma condição para uma indústria lá. Também a redução da dimensão mínima, como o Oswaldo acabou de falar, a testada para comércio dentro da centralidade. São todas iniciativas que ampliam, que promovem mais capilaridade da oportunidade de se empreender, da oportunidade do emprego, da oportunidade para MEI. Então, são iniciativas que beneficiam muito a população mais vulnerável, a população pobre. Só para complementar da sua fala que essa alteração não beneficia em nada a população mais desfavorecida e na verdade possibilitar o emprego e renda é a melhor política social que pode se ter.”

O senhor presidente, vereador LINO BISPO:- “Só gostaria de informar que nós não vamos abrir para debate. Então, por gentileza, Oswaldo, continue, por favor.”

O senhor OSWALDO VIEIRA:- “Tá certo. Bom, em relação ao vereador Walter Hayashi, vou me ater aos pontos... Tá, ok. Tá bom. Em relação ao vereador Walter Hayashi, vou me ater às questões técnicas. Bom, Walter, é o seguinte: por legislação, a legislação federal quanto a municipal estabelece a infraestrutura básica, ela não



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

31

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA
	17.4.2023

considera pavimentação como infraestrutura básica. Mas a pavimentação faz parte da obrigatoriedade de qualquer loteamento na cidade de São José dos Campos. O que a gente está falando de liberação para efeito de construção é o loteamento não fez ainda o asfalto, mas eu não vou segurar aquele que ele já fez, já botou água, energia, drenagem, para o cara que está morando de aluguel, que comprou o lote poder fazer sua casa. Depois, quando o loteador entregar o loteamento, ele tem que entregar com a pavimentação, mas a pavimentação não pode acontecer concomitantemente com a liberação dos lotes. Mas já está. Já está na lei. Já está na lei. Hoje, todo loteamento ele tem entrega com pavimentação. E o que a gente está falando é a liberação que a gente já... a liberação da infraestrutura básica. Mas, Walter... tá. Mas o PCM é válido para aqueles loteamentos do passado, que você tinha o tipo B, tinha o tipo C, não é? Hoje você não tem. Hoje a infra é completa. A gente... Bom, esse é o nosso entendimento. Tá bom. Bom, com relação à questão do som dos bares, o que que a gente está falando? Hoje, a atividade com ruído no entretenimento noturno após as 22 horas, ela já é o CS-4A. Você entende aí, esse é o CS-4A. A gente tem a figura do CS-1B, que é o bar sem música. O que a gente atendeu nesse aspecto a demanda dos músicos foi poder ter a música até 22 horas. Agora, isso não impede que mesmo durante o funcionamento da música tenha que ter isolamento acústico, porque a lei é clara nesse aspecto. Isso também não impede que virou 22 e 30, está funcionando lá, não pode funcionar. É uma questão de regra. Então, assim, a única questão que a gente está neste momento avançando é em relação a você poder ter música até 22 horas. Mas isso não exige de cumprir a legislação de sossego, de silêncio noturno. Lei do Silêncio. É, é um passo. Não, é porque a vereadora, eu acho que vocês colocaram isso, né?"

O senhor MARCELO PEREIRA MANARA:- “Só complementando, vereador, é que nós detectamos uma lacuna. A lei ela não trazia nada de funcionamento do entretenimento até às 22 horas, não trazia nada. O que nós fizemos foi preencher essa lacuna de oportunidade. E obviamente o Departamento de Posturas, uma vez acionado, 10 e 10, 10 e 15, continua o som, ele aplica a Lei do Silêncio e fica muito claro. Tá. Complementando, o vereador Walter também colocou as questões de propostas de uso e aplicação dos recursos do Fundo Municipal para combate à enchente e outras sugestões que o vereador trouxe, né? Então, lembrando, como já respondemos na colocação da Ângela, que o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano ele está atrelado ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, que por sua vez tem o



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

32

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA 17.4.2023
---	------------------------------

conselho gestor desse fundo e está sempre aberto como colegiado público, como participação da sociedade civil, embora os vereadores não participem, mas os colegiados, mas obviamente qualquer proposta pode ser encaminhada para o Conselho Municipal porque ele vai discutir no âmbito para o uso daquelas propostas o uso dos recursos lá depositados a outorga onerosa.”

O senhor OSWALDO VIEIRA:- “Bom, a outra indagação do Walter foi em relação à Vila Adyana, o reposicionamento que nós estamos propondo para a Vila Adyana, mas... Oi? Do fator de planejamento. Exatamente. Que o fator de planejamento dela ela está associada ao Aquarius e você tem essa dificuldade da renovação urbana, que o Aquarius não tem. Mesmo o Royal Park... a gente fala Aquarius, mas assim, o Royal Park, que ainda remanescem lotes que estão ali colocados ao Aquarius. O Novo Aquarius, que vai aprovar... que está aprovando um parcelamento do solo, que vai ofertar lotes para a cidade, que o empreendedor vai comprar um lote e erguer seu prédio, ele não precisa comprar casas, ele não precisa juntar cinco, seis casas. Essa é uma dificuldade muito grande, que a gente tem visto e não só na Vila Adyana. A Vila Maria todo mundo fala: por que que a Vila Maria não emplaca? A Vila Maria não emplaca porque nesse sentido do mercado imobiliário, porque ela tem uma documentação muito antiga. Então, muitas vezes nada tem inventario, tudo é uma dificuldade muito grande. Porque o sonho de nós, urbanistas, é que o Centro... nas áreas mais centrais, voltem as... as pessoas voltem a morar nas áreas mais centrais, que no passado você tinha uma população no Centro da cidade, o Centro Expandido, em bairros como Vila Maria, Bela Vista, Vila Industrial, e esses bairros eles vão envelhecendo no tempo e a dificuldade de você ter a matrícula para você prospectar cinco, seis imóveis para você fazer uma verticalização... Porque não adianta, o que vai trazer população para essas localidades mais antigas da cidade é prédio. Não tem como não morarem nas cidades mais antigas se não for prédio, em relação a bairros desses. É a renovação urbana, é natural, entendeu? Então, assim, a proposta que nós fizemos em relação à Vila Adyana foi nesse aspecto, porque ela está numa posição hoje desvantajosa em relação ao Aquarius. Então, é nesse sentido, aproximá-la do que é o Satélite, essa que é a nossa proposta. Eu acho, Walter, que pode ser um caminho futuro da legislação. Eu acho que se a gente entender... Porque, assim, hoje nós temos o monitoramento do Plano Diretor e a ideia do monitoramento é realmente medir, mensurar a eficiência da política. O próximo Plano Diretor vai estar em 2028. Se chegar lá na frente e verificar uma falha, a gente precisa realmente dar gratuidade



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

33

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA
	17.4.2023

como nós demos... Porque nós demos gratuidades para interesse público. Se você pegar o fator de interesse público do Plano Diretor, ele zera, se for de interesse social, zera. Não tem pagamento.”

O senhor MARCELO PEREIRA MANARA:- “E é óbvio que é um processo que a outorga onerosa surja agora em 2018. Vamos fazer analogia, o comparativo. Campinas implementou a outorga onerosa, e aí não vou entrar na discussão de desconto e tudo mais, só para lembrar – né? – que Campinas estabeleceu a outorga onerosa em 2018, deu isenção de três anos, deu... só vai aplicar na plenitude em 2032, mas é um processo de aprendizado. Então, nós temos que verificar... nós temos que verificar a aplicação, aonde que funcionou o mecanismo da outorga, não é? E isso para daqui a cinco anos, quando rediscutirmos no novo Plano Diretor, esse aprendizado é que vai estabelecer: para aquela região funcionou, naquela região não, aqui se aplica, lá não se aplica. É um mecanismo de aprendizado porque a cidade é uma dinâmica... é um ser vivo. A cidade ela caminha. Então, se precisa ter o acompanhamento, que São José dos Campos é uma das únicas cidades no Brasil que estabeleceu um plano de acompanhamento do Plano Diretor. Então, isso está sendo analisado, ponderado, está sendo estudado, não é? Quais são os efeitos, para onde a cidade está indo, quais são as diretrizes trazidas no Plano Diretor que se efetivaram, as que não se efetivaram, por quê. É um processo de discussão contínuo, não é? Então, não existe o acerto absoluto ou erro absoluto. É um processo de aprendizado. Vamos, vamos seguir.”

O senhor OSWALDO VIEIRA:- “Vamos seguir.”

O senhor MARCELO PEREIRA MANARA:- “Porque se não, nós não vamos sair daqui hoje.”

O senhor OSWALDO VIEIRA:- “Bom, gente, é que... é, senão...”

O senhor MARCELO PEREIRA MANARA:- “Então, mas...”

O senhor OSWALDO VIEIRA:- “Desculpa, eu vou só reforçar a fala do Manara. A gente tem um capítulo na Lei do Plano Diretor que diz que o Plano Diretor tem que ser monitorado e mensurado. Não, a gente está com o sistema. É, a gente está com o sistema. É só participar do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, entra nas atas e verifica o que é discutido lá. É o Conselho... é, isso. Nós... eu vou abordar isso na resposta, se nós conseguirmos chegar na resposta do Moraes. Vamos andar.”

O senhor presidente, vereador LINO BISPO:- “Por favor...”

O senhor OSWALDO VIEIRA:- “Eu preciso...”



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

34

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA 17.4.2023
---	------------------------------

O senhor presidente, vereador LINO BISPO:- “Oswaldo, prossiga, por favor.”

O senhor OSWALDO VIEIRA:- “Vamos lá. Elaine Lopes, na verdade, assim, ela fala sobre a questão da regularização. De novo, a regularização do Banhado ou regularização de bairros irregulares, quer dizer, não é matéria do Zoneamento. Não é uma matéria afeta ao zoneamento. O zoneamento ele... na verdade ele trabalha com o que é regular. É aquilo que eu falei, se você tem uma área que foi regularizada, ela recebe uma zona de uso própria para ela e parâmetros próprios para que os serviços possam acontecer, os comércios possam acontecer, as casas possam ser aprovadas na prefeitura. Enquanto ela está numa condição de irregularidade, a legislação não se aplica a ela. O Zoneamento é uma lei que trabalhar com o regular, cria condições para que a gente possa aprovar projetos, licenciar comércios, licenciar serviços em áreas regulares. Então, a política da regularização ela passa por uma outra condição. Quer falar alguma coisa nesse aspecto?”

O senhor MARCELO PEREIRA MANARA:- “Não, só vou complementar a observação da Elaine com relação ao soterramento de nascentes, da voçoroca. Nós já fizemos, foi feita a denúncia, fizemos vistoria lá. Podemos refazer, né? Porque nos mapeamentos oficiais não existe apontamento de nascentes naquele trecho. Mas, vamos lá ver a voçoroca. Isso eu posso deslocar a equipe de fiscalização para ver os... Isso, tá ok. Tá ok. Tá ok. Eu encaminho isso como uma denúncia da audiência pública e aí nós fazemos a fiscalização.”

O senhor OSWALDO VIEIRA:- “Vamos lá. O Seu David também ele contextualiza a questão do Banhado, ele coloca desde o início, da formação, mas, de novo, é uma matéria que não passa pelo Zoneamento. Aqui a legislação ela na verdade ela já estabeleceu no Plano Diretor as áreas de proteção ambiental. Essas áreas de proteção ambiental elas vêm desde os anos 80. Eu me lembro que a primeira lei de proteção ambiental, acho que até do Brasil, foi do próprio Banhado, em 1984. É. Hã? Sim... não... não estou discutindo isso, estou falando da lei. Eu não estou entrando no mérito. Eu me lembro das leis de proteção ambiental, ela surge em 84, da proteção do Banhado, depois aquilo vai adentrando nos outros planos da cidade, mas a questão da regularização ela é uma questão até hoje judicial. Ela não passa pelo Zoneamento. Sim, é. É. Então, senhora, é que na verdade, assim, o que eu estou tentando esclarecer é que essa legislação hoje ela não atua com essa questão da regularização do Banhado. Eu entendo.”

O senhor presidente, vereador LINO BISPO:- “Prossiga, Oswaldo.”



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

35

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA 17.4.2023
---	------------------------------

O senhor OSWALDO VIEIRA:- “Bom, vamos lá. David Morais. Eu já respondi. Vereadora Amélia Naomi. Elaine, desculpe, mas não é a... Não é a discussão da Audiência Pública. Mas tudo bem, tudo bem. Está registrado.”

O senhor presidente, vereador LINO BISPO:- “Eu peço a vocês que possam, por favor.”

O senhor MARCELO PEREIRA MANARA: “Está registrado. Eu vou pedir à presidência... eu vou pedir à presidência, como já foi solicitado aqui, essa reunião ela é... vai ser transcrita, nós receberemos todos os argumentos. Aqueles pertinentes à discussão de zoneamento serão respondidas, aqueles que não são pertinentes, serão respondidas também. Então, nós vamos receber a sua denúncia com relação a isso e será é... eu só estou dizendo que como não é pauta dessa audiência pública, se abrimos a discussão para assuntos gerais, o presidente não consegue fechar isso.”

O senhor presidente, vereador LINO BISPO:- “Então, eu quero informar aos senhores que está com a palavra o Oswaldo...”

O senhor OSWALDO VIEIRA:- “Deixa terminar, vou encaminhar...”

O senhor presidente, vereador LINO BISPO:- “... para dar resposta aos questionamentos que fizeram, mas nós não vamos abrir para debate, por favor, senão a... fica comprometido o conteúdo.”

O senhor OSWALDO VIEIRA:- “Vamos lá.”

O senhor presidente, vereador LINO BISPO:- “Por favor, Oswaldo, segue, segue.”

O senhor OSWALDO VIEIRA: - “Vereadora Amélia Naomi. A vereadora ela na verdade ela reforçou umas questões do Walter Hayashi, mas ela também coloca a questão da cautela, na opinião dela, em relação aos bares, e com relação aos ruídos noturnos. E aqui eu reitero o que eu já falei, é uma iniciativa que a prefeitura está propondo para atender um segmento, que é o segmento dos músicos, mas com a devida cautela em relação à legislação. Nada muda no sentido. Não é porque uma área permite ter som ao vivo que ele pode fazer no quintal, sem cobertura, sem nenhum tipo de isolamento. Então, essa regra continua.”

O senhor MARCELO PEREIRA MANARA:- “E também a vereadora Amélia observa...”

O senhor OSWALDO VIEIRA:- “Vamos lá.”

O senhor MARCELO PEREIRA MANARA:- “... que no entorno aonde foi feito as quadras, poderia recepcionar construções, predinhos para recepcionar os moradores do Banhado em questão de relocação, né? Então, isso também é uma demanda que depois nós vamos receber e aí, como contribuição da vereadora Amélia, mas



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

36

AUDIÊNCIA PÚBLICA	DATA
ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023	17.4.2023
PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	

respondendo a uma pergunta da Ângela, o rito é o seguinte, né, Ângela? A Audiência Pública da Câmara dos Vereadores, então, nós estamos aqui prestando os esclarecimentos iniciais, depois a Câmara dos Vereadores encaminha esses questionamentos registrados e a gente complementa com o encaminhamento. Então, fica disponível como ata da Audiência Pública da Câmara dos Vereadores. Isso. Esse é o procedimento.”

O senhor presidente, vereador LINO BISPO:- “Solicito ao Oswaldo que prossiga, por favor.”

O senhor OSWALDO VIEIRA:- “Vamos lá. É... José Moraes Barbosa, ele faz quatro apontamentos aqui. CMDU... ele fala a questão do conselho gestor do Plano Diretor em relação à matéria do zoneamento, né? Na verdade, é o seguinte: quando nós fizemos o Plano Diretor, nós tínhamos lá instituído o conselho gestor. Naquela ocasião, dentro da legislação do próprio Plano Diretor, o Plano Diretor já submete de que forma e quais são as diretrizes e limites que o Zoneamento deve conter em sua proposta. Com isso, nós fizemos o Zoneamento de 2019, porque o próprio Plano Diretor lá ele já criou a figura do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano para tratar das matérias do Zoneamento. Então, a gente passou a lidar e atuar com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano para o qual foi estabelecido uma legislação específica, um decreto com regimento próprio e esse conselho passa atuar sobre as questões do Zoneamento, porque ele foi criado para essa finalidade. Então, o conselho gestor do Plano Diretor ele foi criado de uma forma temporária, transitória para discussão daquele Plano Diretor. Agora, a aplicabilidade das questões que dizem respeito à política de urbanismos da cidade estabelecidas pelo Plano Diretor em detalhadas pelo Zoneamento, elas são tratadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, porque tem lei para isso. Ele foi aprovado as leis da Câmara, com todo regimento, com tudo, para tratar dessa matéria. Então, a gente aplica a legislação hoje, que é a do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano. Então, tem todo uma legislação lá.”

O senhor MARCELO PEREIRA MANARA:- “O Conselho Gestor ele tinha um produto final que foi entregue – né? – quando publicado o Plano Diretor. A partir de então, as atribuições de acompanhamento, discussões, alterações, foram assumidas pelos colegiados. Então, nós tramitamos, sim, nós fizemos essa discussão, Moraes, sobre esse projeto, nós fizemos no CMDU, fizemos no Coman, né? Então, foram discutidos sim com os conselheiros e inclusive acho que criado uma câmara técnica. Foi criado



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

37

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA 17.4.2023
---	------------------------------

câmara técnica. Então, essa dinâmica de discussão nos colegiados, como já é tradição nossa, também oferece a oportunidade para que todos e a sociedade civil, para que as instituições ali que assumem essa função no conselho, ouvintes, possam participar dos debates e discussões, contribuir no processo de construção do que era uma minuta e depois chegou como projeto de lei aqui na Câmara dos Vereadores.”

O senhor OSWALDO VIEIRA:- “Bom, vamos lá! Com relação às questões de risco da... eu queria terminar então pelo menos aqui, porque está ficando um pouco confuso. Exatamente. Por lei específica para isso.”

O senhor presidente, vereador LINO BISPO:- “Eu só quero pedir aos senhores que não façam interrupção e dizer, Ângela, que essas sugestões todas elas serão encaminhadas pela Comissão à prefeitura, que vai analisar todas as sugestões, as pontuações que foram feitas, tá certo? Vai devolver para a Câmara e será anexada no processo que será público a resposta da prefeitura a todos os questionamentos.”

O senhor OSWALDO VIEIRA:- “Vamos lá! O outro assunto é a questão das áreas de risco, principalmente no entorno da Revap. Vamos lá. Vamos voltar essa matéria. Quando nós discutimos o Plano Diretor em 2018, durante 2017, 2018, nós contactamos Cetesb, as análises de risco que foram feitas da Revap mostravam as áreas de influência direta e indireta. E o que nós fizemos? Com todas as áreas livres que tinham no entorno... que existe no entorno da Revap, que são principalmente ali ao lado da... que está a Faculdade Humanitas, onde você tem a Igreja da Cidade, você tem também ao longo da Cambuí, lá no fundo, essas áreas ficaram industriais, que não permitem residências. Ou seja, a ideia de você não agravar e não aumentar o número de população residente no entorno. Então, o zoneamento ficou industrial. As áreas que já tinham ocupação residencial, exemplo da Vista Verde, do Americano, Frei José, nós não podemos tirar a população. Até porque a Vista Verde é uma ZR. Então ela ficou mantida com zoneamento ZR até porque é uma demanda da própria população. Não quero nem comércio nem serviço. O único serviço, comércio que entrou na ZR da Vista Verde continua na Argentina, na Gustavo Rico Toro e ali junto da Benedito Friggi. Então, era um desejo da própria Vista Verde não mudar. Porque, assim, se a gente for pensar o seguinte: ao lado de uma refinaria não deve ter residência, o que está vazio, o que está lá o terreno vago, a gente não está admitindo. O risco que a Cetesb fala está contido intramuros, dentro da Revap. Assim mesmo a gente pôs um zoneamento de cautela e tampão, de ZUP e ZUD, que são as zonas predominantemente industriais e somente de uso comercial diversificado, que não



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

38

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA 17.4.2023
---	------------------------------

admite residência, para um entorno vazio da Petrobras. Agora, o entorno ocupado, onde você tem uma ZR, que a própria população quer que permaneça como ZR, a gente respeita e vida que segue. Vamos lá.”

O senhor MARCELO PEREIRA MANARA:- “E o mais importante: essa proposta aqui não altera em nada a tipologia de zoneamento na Zona Leste.”

O senhor OSWALDO VIEIRA:- “Exatamente.”

O senhor MARCELO PEREIRA MANARA:- “Como não altera a tipologia em nada na cidade. Então, o que o Oswaldo explicou novamente agora, é o processo que foi discutido 2018 no Plano Diretor, 2019 no Zoneamento. Mas agora, esse projeto em tela, não altera absolutamente nada com relação ao zoneamento da Zona Leste.”

O senhor OSWALDO VIEIRA:- “Exatamente. O pacto com a sociedade feito à época está mantido.”

O senhor MARCELO PEREIRA MANARA:- “E para completar. A observação no Bosque Betânia – ôh, Moraes – é uma propriedade particular. Se eles forem vender, se eles forem... Então... Se tem placa de ‘Vende-se’ lá já foi discutido isso, na época do movimento, que é a questão de se desapropriar aquilo para um parque. Não faz jus porque é uma área extremamente... é uma área que não serve a um parque público, porque seria tão somente um parque para os poucos moradores do entorno. Ele não seria... os R\$ 15 milhões necessários são... eles estão sendo investidos, por exemplo, na criação....”

O senhor presidente, vereador LINO BISPO:- “Eu pediria que o senhor pudesse... O secretário está falando, por favor.”

O senhor MARCELO PEREIRA MANARA:- “... na criação do parque do... Na criação do Parque do Cerrado. A criação do Parque do Cerrado, com seus 30 hectares, comunidade de proteção integral. Isso, sim, é o que vale a pena para investir um dinheiro, dinheiro público, do que privilegiar alguns moradores ali do entorno, porque ele não tem condições de ter estrutura como um parque público. Não teria, porque a própria... o próprio contrassenso seria: para ser um parque público, você teria que ter estacionamento. Para você ter que ter estacionamento, você tem que ter... você tem que entrar com estacionamento para as pessoas poderem usufruir um parque público.”

O senhor presidente, vereador LINO BISPO:- “Segue, por favor, Oswaldo.”

O senhor OSWALDO VIEIRA:- “Só para finalizar o assunto do Bosque Betânia...”

O senhor presidente, vereador LINO BISPO:- “Por gentileza, Oswaldo, segue.”

O senhor OSWALDO VIEIRA:- “Sobre o aspecto do zoneamento... Ângela, só... deixa



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

39

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA 17.4.2023
---	------------------------------

eu complementar, por favor. Sobre o aspecto do zoneamento, nada mudou, porque, assim, quando nós discutimos o zoneamento com a Vila Betânia em 2018... em 2019, a proposta inicial da prefeitura era ZM2, que verticalizava. Eles pediram que não verticalizasse, que fosse ZM1, a Zona Mista 1 não verticaliza. Nós colocamos como ZM1... Não! Não, eu só estou falando de zoneamento. Eu não posso falar..."

O senhor presidente, vereador LINO BISPO:- "Segue seu raciocínio, Oswaldo, por favor, sem dar intenção para questionamento."

O senhor OSWALDO VIEIRA:- "A legislação ela trata do zoneamento. Então, eu só estou esclarecendo do zoneamento. O zoneamento continua ZM1, pacto mantido com a Vila Betânia. Pronto. Mas está mantido o zoneamento."

O senhor MARCELO PEREIRA MANARA:- "Esse projeto de lei em nada altera a situação do Bosque Betânia."

O senhor OSWALDO VIEIRA:- "Sobre o aspecto do zoneamento. É, exatamente. Ah, e para terminar o apontamento do Moraes, com relação às obras das quadras. É, realmente. Na Audiência Pública do Centro você havia comentado comigo, eu coloquei esse assunto a cargo da Secretaria de Urbanismo, da parte de aprovação de projetos e habite-se. Os técnicos de lá até coloquei em contato com você. Eu acho que você chegou a conversar com o técnico de lá. A informação que eu obtive é que as obras para vistoria do habite-se, constataram uma saída de drenagem que havia sido feita lá e que estava conduzindo as águas e que talvez isso pudesse estar solapando o talude. Mas aí é uma matéria que precisa ser mais aprofundada lá. Foi a informação que eu tive, acredito que tenha sido a informação que você teve."

O senhor MARCELO PEREIRA MANARA:- "E já está na resposta da Elaine. É a mesma resposta para a Elaine."

O senhor presidente, vereador LINO BISPO:- "Por gentileza, Oswaldo, segue, por favor."

O senhor OSWALDO VIEIRA:- "Bom, esse era o assunto. Com relação ao Aécio, o Aécio contextualizou o seu apoio ao Banhado, falou... O que eu vou me ater a sua resposta, Aécio, é o seguinte: você comentou que a expansão das construções em São Francisco Xavier. O que que aconteceu em São Francisco Xavier? Lá tem dois aspectos, tem a Zona Urbana e tem a Zona Rural. A Zona Urbana ela não é uma APA. Na Zona Urbana, por força já de uma expansão de um Plano Diretor de 2006, não é nem do 2018, você tinha um estoque para fazer loteamento que onde nasceu o projeto Residencial dos Muriquis, que lá está. Então, a área urbana não é APA, ele é um



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

40

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA 17.4.2023
---	------------------------------

núcleo, ele precisa de serviços. Essas pessoas moram ali, elas precisam de serviços. Ali não é um brejo, que foi aprovado pela Cetesb, teve tudo, foi tudo analisado e licenciado adequadamente. Então, passa pelo Graprohab, não é só cunho da prefeitura. O projeto foi aprovado e lá não é uma APA. A APA é a Zona Rural de São Francisco. Agora, na Área de Proteção Ambiental de São Francisco, existe um Plano de Manejo, aprovado pelo Estado e que, a partir de determinadas localidades, mesmo estando em Zona Rural, você sabe que uma pessoa pode ser dona de um mínimo de 20 mil metros quadrados, que é o Módulo Mínimo Rural, e ela pode ter uma casa lá. E se ela entrar com projeto de alvará de construção na prefeitura, nós aprovamos sim, porque uma pessoa pode morar num sítio de 20 mil metros quadrados. Então, o que está... agora, o que está acontecendo, e aí é um interesse que despertou São Francisco, que não passa pela política de zoneamento, criou um atrativo para pessoas de fora que estão vindo comprar áreas e se elas tiveram comprando dentro do Módulo Mínimo Rural, está dentro da legalidade. E aí, nós, prefeitura, temos que aprovar projeto dentro da legalidade, respeitando a questão dos acessos, respeitando as APPs, essa coisa toda. Então, a Zona Rural passa por isso. Agora, tanto quanto tem na Zona Rural aqui do Distrito de São José dos Campos e do próprio Distrito de Eugênio de Melo, falando na linguagem dos distritos, a gente tem loteamentos irregulares. A gente tem as situações irregulares, que são aquelas pessoas que não conseguem adentrar essas propriedades. Isso é fato. Mas assim, tem que olhar os dois aspectos. Agora, aquilo que a prefeitura aprova, é aquilo que a lei permite, nesse aspecto.”

O senhor MARCELO PEREIRA MANARA:- “E o contexto que o Aécio aponta é o comparativo, o porquê que o Banhado não pode, porquê que São Francisco. Então, tem uma diferença muito grande e aí com relação ao que está judicializado e as recentes decisões sobre o Banhado. O Parque Natural Municipal do Banhado é uma unidade de proteção integral. A APA é outra tipologia de unidade de conservação. A APA permite moradores. O Parque Natural Municipal do Banhado, motivo da recente decisão, é uma unidade de proteção integral. Então, são dois tipos de unidades de conservação. Um é mais restritivo, o outro é mais permissivo. Então, é essa a grande diferença do que não se compara a APA de São Francisco com o Parque Natural Municipal do Banhado.”

O senhor presidente, vereador LINO BISPO:- “Segue, Oswaldo.”

O senhor OSWALDO VIEIRA:- “Bom, vamos lá. E o último apontamento, do vereador



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

41

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA 17.4.2023
---	------------------------------

Petiti, ele coloca dois pontos aqui. É o seguinte... Vamos lá! A questão da obrigatoriedade da Fachada Ativa nos prédios da Vila Ema. A gente abriu, porque a Vila Ema... eu acho que é importante a gente resgatar isso. Ela sempre foi um bairro no passado que ela combateu a verticalização, né? Me lembro da Savema, muito forte. Eu entrei nos anos 90 na prefeitura. Eu me lembro de discutir muito, muita briga, aquelas coisas todas. Mas assim, o que a gente percebe ao longo dos anos é que com o passar, os bairros, assim como nós, vamos envelhecendo. E muitas vezes os moradores iniciais eles vão, seus filhos herdeiros ficam e muitas vezes aqueles imóveis com rigor de um zoneamento, ele acaba deteriorando o bairro, porque aquela ideia de que está... o bairro precisa de vida, precisa de gente morando. E à medida que as pessoas vão embora, você perde a condição do bairro. E aí o bairro fica inseguro e você tinha muitos problemas e muitos relatos. Então, a tentativa de abrir... acho que a cidade comprou essa ideia, os moradores da Vila Ema compraram essa ideia de realmente permitir. Mas qual foi o cuidado? O número de unidades. A gente sabe que o vertical tem dois... duas... tem o RV1, que é 80 unidades, e tem o RV2, de 80 a 300 unidades, salvo no Centro aí que são as 400 unidades e que a gente agora está querendo estar propondo para outras localidades. Então, a gente colocou as 80 unidades. Só que é o seguinte: você obrigar a... A Fachada Ativa é o que a gente está colocando, uma coisa é bacana, tem que acontecer, mas nesse momento é uma escolha do empreendedor, porque também é uma escolha de mercado. Ela precisa... você não pode nesse primeiro momento obrigar. Porque você pode criar um problema sério, você pode micar muitos desses comércios. E aí, pelo contrário, aí ele vai criar insegurança, porque ele vai ficar fechado, ele vai virar despesa de condomínio e ele vai criar insegurança, porque a gente ainda está no começo da Vila Ema, nesse aspecto. Então, assim, você falar de Aquarius é muito legal. O Novo Aquarius ele tem uma obrigatoriedade de Fachada Ativa somente na praça que foi obrigada a ser feita lá, mesmo não... Por que? Porque a gente entende, esta praça vai ser duas ou três vezes maior que a Ulisses Guimarães. Então, vai ter uma população maior lá porque o Novo Aquarius vai poder ter mais gente morando do que a Vila Ema, porque ele trabalha com a RV2. Então, ele acaba tendo mais gente, ele acaba tendo mais condições de ter serviços, porque vai ter população para usar desse serviço. Agora, se eu começo a pegar... 80 unidades é muito pouco, num bairro que ainda está numa transição e que não tem o apelo ainda mercadológico do que tem um Aquarius. É diferente. A gente está no começo. E a gente percebe. Então, a gente está nesse



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

42

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA 17.4.2023
--	-------------------

momento com cautela. Eu acho que talvez no futuro possa ser alguma coisa nesse sentido. Opinião muito sincera minha, viu (?). Não tem frescura nesse aspecto não. Talvez no futuro. Mas a gente não colocou obrigatoriedade de Fachada Ativa exatamente é isso. A gente precisa entender esse dinamismo no mercado, a absorção do mercado. Senão, aquilo que é bom, pode virar ruim e depois afugentar em outros locais porque daí o cara vai falar: 'Olha, lá na Vila Ema fizeram um monte de prédio com Fachada Ativa, não está vendendo nada. Eu não vou entrar nessa'. E aí aquilo acaba não acontecendo. Então, eu acho que nesse momento é uma cautela urbanística que a gente está adotando. Eu entendi a provocação, eu acho que é interessante essas provocações, mas eu, pela vivência que eu tenho, os técnicos que estão aqui conosco e a gente discutiu muito isso, a gente acha prematuro essa obrigatoriedade na Vila Ema, neste momento. Claro. Não, eu entendi. Eu acho... Eu entendo assim... Você precisa de mais unidades para viabilizar. Mas neste momento, acho que a gente tem um pacto com o bairro no número de unidades porque a gente está mudando, daí.... alterar o RV1 nesse primeiro momento, eu acho que é uma certa cautela. Eu, daqui a pouco... Uma coisa que a gente tem que poder um pouco o receio também é essa coisa de ajuste. Não de mudar o zoneamento de um bairro, essa coisa toda. Essa é uma outra discussão. Esse ajuste fino de parâmetros eu acho que a gente pode construir com o tempo. Mas eu acho que a gente ainda precisa de um pouco mais de resposta das coisas para tomar essas decisões. Eu acho que a lei é de 2018... 19, ela ainda está... a gente ainda tem uma resposta que a gente, neste momento, um pouco de cautela em relação à Vila Ema."

O senhor presidente, vereador LINO BISPO:- "Oswaldo, prossegue, por favor, se você..."

O senhor OSWALDO VIEIRA:- "Não, eu... e outro comentário do Petiti aqui, disse em relação..."

O senhor presidente, vereador LINO BISPO:- "Não, veja bem, o Walter Hayashi ele é vereador, ele representa... ele representa uma parcela da comunidade. Só isso, tá? Por gentileza, Oswaldo."

O senhor OSWALDO VIEIRA:- "Finalizando, vereador Petiti, eu acho que a questão dos bares e ruídos, de novo, a prefeitura ela faz uma proposta para tentar abrir um pouco de mercado para um segmento da cidade, que tem solicitado, que são os músicos, com a cautela devida. Então, a gente está propondo dentro do âmbito do zoneamento, porque a gente sempre trabalhou dentro do âmbito do zoneamento."



Câmara Municipal de São José dos Campos (ATA)

43

AUDIÊNCIA PÚBLICA ZONEAMENTO: PROC. Nº 1101/2023 – PLC Nº 2/2023 PLANO DIRETOR: PROC. Nº 3550/2023 – PLC Nº 3/2023	DATA
	17.4.2023

Zoneamento é uma coisa, controle de silêncio é outra legislação, não passa pelo zoneamento. Agora... porque o vereador ali propõe tratar-se a matéria separada, mas eu não vejo como tirar matéria da classificação da atividade do zoneamento, entende? Não vejo como ela sair neste momento. Acho que basicamente o que tinha para falar foi isso. Obrigado, gente!"

O senhor presidente, vereador LINO BISPO:- “Quero aqui agradecer a presença de todos os senhores. Informo que esta Comissão de Planejamento Urbano receberá, ainda, sugestões até quarta-feira, dia 19, tá certo? Findo esse prazo, as sugestões serão analisadas pela Comissão e encaminhadas para a Prefeitura Municipal, para a Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade a fim de receberem uma avaliação técnica. Feita essa avaliação, eles darão o retorno para a Comissão, estará sendo encaminhado nos endereços que vocês deixaram aí nos protocolos, tá certo? Toda resposta técnica às perguntas e questionamentos realizados, tá certo? Eu quero aqui agradecer a presença do secretário Manara, do Oswaldo, técnico, aos funcionários da Casa, os vereadores que estiveram presentes aqui e vocês, população de São José dos Campos por essa audiência realizada na noite de hoje. Nada mais havendo a tratar, está encerrada a presente sessão.”

Nada mais havendo a ser tratado, o senhor presidente, vereador LINO BISPO, declarou encerrada a presente Audiência Pública, o que se deu às 20h14min.-----

