

AUDIÊNCIA PÚBLICA – INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Data: 11 de dezembro de 2019 – Horário: 18h45min

Local: São Francisco Xavier

1 **Ronaldo Madureira:** Todos aí se posicionarem. É... Registrar aqui fica aberta desde
2 já então também inscrição pra... Pra fala de vocês, tá? A Lívia e o Vinícius tão ali na
3 mesa pra também tomar nota além da lista de presença de inscrições pra fala. O
4 Rodolfo e o Gabriel aqui são da parte técnica pra tirar alguma dúvida, e a gente tem
5 então previsto pra essa audiência pública é... Casa do Idoso Sul já aconteceu, Casa
6 do Iso... Idoso Leste, hoje aqui em São Francisco Xavier. Aí teremos... É... Dia doze,
7 né, amanhã, no... Na Praça Quarto Centenário, dezesseis de dezembro Univap,
8 dezessete de dezembro Casa do Idoso Norte, dezoito de dezembro Casa do Idoso
9 Centro. Bom, eu vou, pra cumprir o rito, né? Eu sou o Ronaldo Madureira, eu tô aqui
10 representando o secretário de urbanismo e sustentabilidade. Então eu vou ler o
11 decreto que rege a normativa dessa audiência pública. Decreto número dezoito mil
12 trezentos e cinquenta e cinco, de vinte e seis de novembro de dois mil e dezenove.
13 Regulamenta a realização das audiências públicas de discussão dos projetos de lei
14 que dispõem, respectivamente, da alteração da lei de parcelamento, uso e ocupação
15 do solo do município de São José dos Campos, das normas relativas ao
16 licenciamento, aprovação e instalação de empreendimentos classificados ou não
17 como polo gerador de tráfego e da exigência do estudo de impacto de vizinhança,
18 conforme previsto no edital de convocação. O prefeito de São José dos Campos, no
19 uso das atribuições legais que lhe são conferidas pelo inciso nove do artigo noventa e
20 três da lei orgânica do município, de cinco de abril de mil novecentos e noventa,
21 considerando o disposto no inciso cinco do artigo dezesseis da lei orgânica do
22 município, que estabelece a obrigatoriedade de realização de audiências... De
23 audiência pública no caso de elaboração ou alteração de legislação reguladora do uso
24 e ocupação do solo. Considerando que o que consta no processo administrativo
25 número cento e quarenta e três mil setecentos e sessenta e quatro, de dois mil e
26 dezenove, decreta: artigo primeiro, fica regulamentada a realização das audiências
27 públicas de discussão dos projetos de lei que dispõe respectivamente da alteração da
28 lei de o... De parcelamento, uso e ocupação do solo do município de São José dos
29 Campos, das normas relativas ao licenciamento, aprovação e instalação de
30 empreendimentos classificados ou não como polo gerador de tráfego, PGT, e da
31 exigência do estudo de impacto de vizinhança, EIV, conforme previsto no edital de
32 convocação. Artigo segundo, é considerada audiência pública a reunião agendada
33 pela prefeitura cuja realização permita a participação de qualquer cidadão, tendo
34 como objetivos apresentar à sociedade as propostas dos projetos de lei que dispõem
35 respectivamente da alteração da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo do
36 município de São José dos Campos, das normas relativas ao licenciamento,
37 aprovação e instalação de empreendimentos classificados ou não como polo gerador
38 de tráfego e da exigência do estudo de impacto de vizinhança conforme previsto no
39 edital de convocação, propiciando a participação popular com a obtenção de



40 subsídios e contribuições atinentes ao tema. Artigo terceiro, a convocação e a
41 divulgação da data, horário e locais das audiências públicas serão feitas com no
42 mínimo quinze dias de antecedência em pelo menos dois órgãos de imprensa local e
43 por meio do site oficial da prefeitura, [www ponto sjc ponto sp ponto gov ponto br](http://www.ponto.sjc.ponto.sp.ponto.gov.ponto.br).
44 Parágrafo único, as audiências públicas serão realizadas em locais adequados que
45 disponham de infraestrutura, facilidade de acesso e segurança. Artigo quarto, a
46 audiência pública será dividida e realizada em cinco etapas descritas a seguir.
47 Primeira etapa: abertura realizada pelo secretário de urbanismo e sustentabilidade ou
48 o seu representante com duração máxima de dez minutos. Segunda etapa:
49 apresentação das propostas que tratam respectivamente da alteração da lei de
50 parcelamento, uso e ocupação do solo do município de São José dos Campos, das
51 normas relativas ao licenciamento, aprovação e instalação de empreendimentos
52 classificados ou não como polo gerador de tráfego e da exigência do estudo de
53 impacto de vizinhança conforme previsto no edital de convocação... Considerando o
54 previsto no edital de convocação pelo secretário urbanismo sustentabilidade ou seu
55 representante conforme disposto no artigo segundo desse decreto, com duração
56 máxima de quarenta minutos. Terceira etapa: manifestação da população presente
57 com duração máxima de três minutos para cada cidadão que solicite fazer uso da
58 palavra. O conjunto total de todas as manifestações não poderá exceder a cento e
59 vinte minutos. Quarta etapa: comentários por parte dos técnicos do município, com
60 duração máxima de vinte minutos. E quinta etapa: comentários e encerramento pelo
61 secretário de urbanismo e sustentabilidade ou o seu representante, com duração
62 máxima de cinco minutos. Parágrafo primeiro, os cidadãos que di... Quiserem se
63 manifestar, de acordo com o disposto no inciso três desse artigo, deverão se
64 inscrever durante os primeiros sessenta minutos, a contar do início da audiência. Para
65 manifestação dos cidadãos, será obedecida a ordem de inscrição sendo que cada um
66 terá direito a apenas uma única manifestação. Artigo terceiro. Fica proibido o uso de
67 apitos ou outros instrumentos acústicos e quaisquer manifestações verbais que con...
68 Conturbem as discussões na audiência pública. Parágrafo quarto, fica proibida a
69 fixação de cartazes, faixas e similares na parede do palco frontal assim como nos
70 equipamentos de apoio ao evento. Artigo quinto, todas as falas e manifestações
71 ocorridas na audiência pública serão registradas por escrito e gravadas para futuro
72 acesso, divulgação e controle público. Artigo sexto, os participantes das audiências
73 públicas devem registrar sua presença em lista. São José dos Campos, vinte e seis
74 de novembro de dois mil e dezenove, aí assinam o prefeito, Felício Ramuth, o
75 secretário de urbanismo e sustentabilidade Marcelo Manara e o secretário de apoio
76 jurídico em exercício Renan Silva Gomes. Muito bem! Bom, então dando é... Início,
77 aqui tá a programação, né? Abertura, né, que já acabei de fazer, apresentação das
78 propostas vem na sequência, quarenta minutos, manifestação da população com
79 questo... É... Três minutos cada um, no máximo total de cento e vinte minutos.
80 Inscrições para a fala deverão ser realizadas em até sessenta minutos a partir da...
81 Do início da audiência. Então já tá aberta a inscrição. Comentários dos técnicos, vinte
82 minutos, comentário e encerramento pela autoridade municipal, cinco minutos. É isso,
83 passar a palavra então ao técnico aqui o Gabriel que vai dá início. Isso?



84 **Gabriel Ivo:** Boa noite a todos! É, queria agradecer a presença de vocês num dia
85 meio chuvozinho aí. É... Então como o Madureira falou, vou apresentar as propostas
86 pra alteração de ajustes técnicos da lei, [com] a proposta de lei do polo gerador de
87 tráfego e do estudo de impacto de vizinhança. Tá? Então começando pelos ajustes
88 técnicos, a gente tem seis pontos que vão ser tratados, que é a centralidade Vila
89 Diana com o Jardim Apolo, o PGT em novos loteamentos em ZM cinco e a redação
90 do ar... A redação do artigo cento e quarenta e três, de glebas e lotes, o culto religioso
91 em lotes de cento e setenta e cinco metros, os conjuntos industriais na centralidade
92 metropolitana eixo Dutra, Zuds Zup um e Zup dois e a tabela do anexo sexto que trata
93 sobre o zoneamento de Zup um e Zup dois das categorias de uso admitidas. Tá?
94 Então o primeiro ponto que é a centralidade Vila Diana com o Jardim Apolo,
95 erroneamente foi pintada da cor da centralidade dentro dessa... Da rua Taquaritinga,
96 no Jardim Apolo, que é um loteamento fechado, estritamente residencial. Então não
97 haveria a possibilidade da... Daquilo que é proposto pra centralidade Vila Diana ser
98 construído dentro do condomínio Jardim Apolo. Então a gente tá propondo essa
99 correção da cor, porque justamente essa quadra aqui, ela está dentro do loteamento.
100 Tá? Fica ali do lado do parque Vicentino Aranha. O segundo... A segunda alteração
101 se dá em relação aos polos geradores de tráfego em ZM cinco. A Zona Mista cinco
102 ela pode ser feita de duas formas, ou a partir de loteamento ou de núcleos
103 regularizados. Quando a gente trata de núcleos regularizados, as ruas elas já vêm
104 nas dimensões que acabaram acontecendo automaticamente. Então muitas vezes
105 na... É impossível ter um fluxo de carro ou de caminhões por essas ruas. Então a
106 possibilidade de... De polo gerador de tráfegos fica... Ficam apenas para as vias
107 marginais da rodovia Presidente Dutra e para as estradas municipais nesses
108 loteamentos regularizados. E naqueles loteamentos que vêm a partir de loteamento
109 mesmo, do processo de loteamento mantém-se a possibilidade. Tá? O segundo... A
110 segunda correção se deve a... Apenas uma troca de termos que aí vai mais do... Pra
111 português mesmo. O texto original está lotes ou glebas não oriundos de... De
112 loteamento. Em... É... Porém o correto seria glebas ou lotes não oriundos de
113 loteamento, porque os lotes eles podem vir a partir do loteamento ou a partir do
114 desmembramento da... Das glebas. Então, é... E reforçando que esses ajustes são
115 aqueles que não implicam na alteração de sentido da lei, não propõem uma nova...
116 Uma nova propositura, uma nova ideia. É apenas correção que às vezes é... Pra
117 facilitar o entendimento. Tá? O próximo... O próximo ponto é a possibilidade dos
118 templos em terrenos com uma área mínima de cento e setenta e cinco metros com
119 uma testada mínima de sete metros. ãhn? O quarto... O quarto item é uma junção do
120 texto da lei com o anexo sexto. O anexo sexto previa a possibilidade de conjuntos
121 industriais na centralidade... É... Metropolitana eixo Dutra, Zuds Zup um e Zup dois.
122 Porém o texto do artigo cento e setenta e nove, que é o que trata desse assunto não
123 previa a centralidade metropolitana eixo Dutra. Então pra compatibilizar o texto com o
124 anexo, tá sendo proposta essa inclusão da... Do... Do termo da... Da centralidade. Vai
125 desde ali da Johnson, tal, até um pouco depois do... Vai... Isso. Até um pouco depois
126 do Center Vale ali na... No eixo mesmo. Tá? E o último ponto que é justamente o
127 contrário desse que eu acabei de dizer. Enquanto o texto... É... Propunha a



128 possibilidade de conjuntos e condomínios industriais em Zup um, o anexo sexto já
129 não previa. então está sendo incluído na tabela do anexo a... As atividades de
130 conjunto e condomínio industrial, e em Zup dois eram previstas ampliações de quatro,
131 enquanto no anexo não con... Não continha. Então também pra compatibilizar texto
132 com tabela tá sendo proposto... Proposta essa... Essa alteração. Tá bom? Agora
133 vamos entrar na... Na nossa lei nova de polo gerador de tráfego. A base legal se dá
134 pela lei complementar meia dois três, que é a nossa lei de uso e ocupação do solo,
135 onde deverão ser disciplinados por legislação específica os polos. O código trânsito
136 brasileiro que diz que nenhum... Nenhum projeto poderá ser aprovado sem prévia
137 anuência do órgão ou entidade. E o estatuto da cidade que diz que a política urbana
138 é... Deve funcionar de forma a evitar a instalação de empreendimentos ou atividades
139 sem a previsão da infraestrutura correspondente. Hoje... É... O polo gerador de
140 tráfego é tratado pela quatro dois oito, a nossa anterior lei de uso e ocupação do solo,
141 juntamente com o decreto quatorze mil oitocentos e quarenta e cinco, de dois mil e
142 onze, onde são diferenciadas as categorias de polo gerador, sendo não... O não
143 gerador, o polo não gerador de tráfego, o P zero, aquele que causa baixo impacto, o
144 P um que causa um médio impacto e P dois de grande impacto. A análise viária
145 acontece para todos eles, de P zero a P dois, porém há exigência do relatório de
146 impacto de tráfego somente para o P dois. Tá? Na proposta, houve uma revisão das
147 atividades com as suas... É... Com as suas escalas, com os seus tamanhos,
148 mantendo-se não polo gerador e corrigindo do P zero ao P dois em PM... Em PMI e
149 PGI, o polo de médio impacto e o de grande impacto. Tá? A análise vão... Vai...
150 Continua sendo para todos os... Os polos e agora todos eles, tanto o médio quanto o
151 grande, serão exigidos o relatório de impacto de tráfego. A partir desse estudo vão...
152 Vai ser emitido uma diretriz viária onde vão ser listados as medidas mitigadoras e ou
153 compensatórias que... Que são as contrapartidas. Tá? Há uma opção de análise onde
154 o requerente pode optar pela... Pela não entrega do relatório, porém pagando uma
155 porcentagem fixa sobre o valor do seu empreendimento. Esse... Essa porcentagem
156 vai ser recolhida ao fundo municipal de transportes e vai ser usada pra... Pra alguns...
157 é... Incisos da... Da lei que criou o fundo, que eu vou passar no... No slide seguinte.
158 Os residenciais multifamiliares eles vão pagar uma porcentagem de um vírgula cinco
159 por cento, os residenciais verti... É... Os edifícios verticais comerciais ou de salas vão
160 pagar uma porcentagem de dois e meio por cento sobre o valor do empreendimento e
161 as demais atividades dois e meio para aqueles que são médio, de médio impacto e
162 três e meio para aquele que são de grande impacto. E quando houver um uso misto a
163 porcentagem vai ser proporcional a área de cada... Cada empreendimento. Tá? Então
164 caso opte pela apresentação do relatório, o requerente deverá obrigatoriamente
165 executar tudo aquilo que foi listado independente se a porcentagem fica abaixo ou
166 acima daquele um e meio, dois e meio, três e meio. Tá? Os empreendimentos
167 sujeitos a EIVs... Sujeitos a EIV, que é o próximo ponto da... Da apresentação, serão
168 obrigados a também fazer tudo aquilo que... Que determinar, pois a apresentação do
169 relatório é obrigatória. Então não há possibilidade da escolha da contrapartida
170 financeira ali. É... As medidas mitigadoras não incluem aquilo que é... Que é do
171 interior da edifi... Da edificação. Então independente da escolha... É... Ser pela... Pelo



172 pagamento da porcentagem, aquilo que for determinado em relação a acessos e
173 vagas do alinhamento do lote pra dentro deverá ser... Ser cumprido. Tá? E como eu
174 disse, os valores são... Serão recolhidos ao fundo municipal de transportes e serão
175 investidos em melhorias viárias nas áreas impactadas pelo polo. Então esse fundo,
176 como eu disse, ele foi criado pela lei cinco mil cento e oitenta e cinco, de noventa e
177 oito, para o desenvolvimento, implantação, incentivo, investimento e custeio de
178 projetos. O artigo segundo, dentre de uma série de... De possibilidades, para os casos
179 de polo gerador de tráfego, essa verba só poderá ser usada para infraestrutura dos
180 transportes coletivos e seletivo urbano, os sistemas de... Para sistemas e
181 equipamentos e dispositivos relativos à sinalização viária, para expansão do sistema
182 viário e para pavimentação e movi... E manutenção do pavimento das ruas públicas.
183 Estudo de impacto de vizinhança. Então é um conjunto de... De informações e
184 técnicas pra identificação, avaliação, prevenção, mitigação, compensação e
185 potencialização dos impactos causados. Por que potencialização? Porque os
186 impactos positivos também são analisados. Então verificado que há um impacto
187 impositivo e que há possibilidade de ficar melhor ainda, aí... É... Poderão ser... É...
188 Exigidas medidas pra que isso se acentue mais ainda. O objetivo é garantir a
189 qualidade de vida da população residente na área em sua... E em suas proximidades.
190 Está sendo proposto a criação de dois grupos, o primeiro o grupo de análise de
191 impacto de vizinhança, que será formada por técnicos e fará análise e proporá as
192 medidas do EIV. Também vai ser criado o comitê de análise, que é uma equipe
193 multidisciplinar, que vai pegar as medidas listadas pelo grupo e vai fazer a sua
194 análise, inclusive, retirada, ou alteração dessas medidas propostas. Tá? É... Infrações
195 tão sen... Estão sendo previstas juntamente com medidas educativas pra... Pra que
196 não haja burla na... Na proposição. Então exercer atividade sujeita a EIV sem o
197 devido licenciamento, o não cumprimento ou cumprimento em desacordo das
198 medidas da... Da diretriz, a não reparação de danos causados, é... Causar impacto
199 superior ao relatado no estudo e omitir ou apresentar dados inverídicos ou
200 inconsistentes no... No estudo. A base legal se dá pelo estatuto da cidade, que diz
201 que no mínimo devem ser tratadas as questões de adensamento populacional,
202 equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, a valorização
203 imobiliária, a geração de tráfego e demanda por transporte público, a ventilação e
204 iluminação, a paisagem urbana e patrimônio natural e cultural. O processo se dá... Vai
205 se dar dessa forma simplificada, que é abertura do processo, a elaboração e a análise
206 do estudo... É... E posteriormente a emissão das diretrizes de implantação. Aí um
207 ponto muito importante. A participação popular se dará por meio da internet pra
208 facilitar o acesso de todos. Então tanto o estudo quanto as dire... Quanto a diretriz
209 com as medidas propostas vão ser disponibilizados no site da prefeitura pra consulta
210 e sugestões da... Da comunidade. A partir do momento que o requerente anunciar à
211 população, ele vai ter que fazer isso por dois meios de comunicação, sendo um
212 diretamente pra população afetada. A partir do momento que ele é... Avisar que está
213 publicado na internet, a população terá uma... Terá um prazo de quinze dias pra
214 começar a dar suas sugestões sejam elas positivas ou negativas. E isso durante um
215 prazo de mais quinze dias. Tudo o que for sugerido aqui vai ser analisado pela... Pela



216 equipe da... Da prefeitura. Após isso, pega-se o material do EIV, das diretrizes e das
217 sugestões, e acontece a reunião com o conselho municipal de desenvolvimento
218 urbano, onde também poderão propor suas sugestões, reclamações e agradecimento
219 que seja para... Para o estudo. Estando tudo ok, esses documentos serão anexados
220 ao processo de alvará que dará continuidade, sendo aprovado. Com isso o
221 requerente pode iniciar a execução do seu... Da sua atividade ou do seu
222 empreendimento. Antes da... Do habite-se terá que ser feito uma vistoria se tudo
223 aquilo que foi proposto foi cumprido, estando tudo ok o habite-se é concedido jun... E
224 após isso a liberação da atividade por meio da... Do alvará de funcionamento, da
225 licença de funcionamento. Tá? As medidas vão... É... Que serão propostas consistirão
226 em doação de terreno ou imóvel com área edificada para instalação de equipamentos
227 urbanos ou comunitários, a implantação em área pública de equipamentos urbanos ou
228 comunitários, a ampliação e adequação da estrutura viária, a recuperação ou
229 compensação ambiental, a execução de melhorias e ampliação dos serviços nas
230 redes de iluminação pública, a adoção de áreas permeáveis acima do mínimo exigido
231 pela legislação e adoção de revestimentos e técnicas construtivas mais adequadas ao
232 conforto ambiental urbano. Na atual lei quatro dois oito, temos dez atividades
233 propostas. Estamos... É... Propondo um aumento disso para vinte e seis. São esses
234 dois slides aqui. Então estamos propondo uma... É... Um aumento das atividades que
235 deverão passar pela... Pelo estudo pra gente poder ter um controle maior, um cuidado
236 maior com essas atividades sendo implantadas na... Na cidade. Tá? É isso. É...
237 Devolvo agora... Obrigado! Devolvo pro Madureira, pra gente dar continuidade.

238 **Ronaldo Madureira:** Muito obrigado. Passar aí pro Rodolfo que é... Alguma
239 consideração, Rodolfo, antes de abrir? Tá. Então aberto a questões aí da... Dos
240 municípios presentes. Edson Campos.

241 **Edson Santos:** Pode abaixar aqui? Boa noite! Ah... Vou falar olhando bem no meio
242 aqui no... Dos dois. Ah, mas eu não vou usar todo o tempo. Penso que não usarei
243 todo o tempo, mas vamos lá, pode colocar. Cronômetro. Ok. Pode come... Então, é...
244 Boa noite a todos! É... Eu acho que é importante a gente considerar que em São
245 Francisco essa questão que os corretores e o pessoal da servidão de passagem, se
246 ela está registrada ou não, isso inviabilizar o negócio é muito complicado. Existe
247 acordos, tal, e isso não foi contemplado nessa lei. Obriga que seja só registrado. Isso
248 é ruim, aqui vai atrapalhar muito a gente e não é adequado. Isso na área rural,
249 principalmente. Eu acho que é importante o plano contemplar isso de uma forma
250 correta porque senão essas questões se for ao pé da letra, e esse segundo cartório
251 de São José já é uma encrenca sem tamanho, os caras não libera nada, nada, nada,
252 ainda mais com essa condição. Tá bem? E eu gostaria de aproveitar meu tempo,
253 Madureira, a minha batida continua saneamento, saneamento, saneamento. Aquela
254 história das fossas não aconteceu nada ainda até hoje. Tamo terminando dois mil e
255 dezenove zero, zero, zero. A gente tá cuidando de um monte de coisa e a gente
256 continua do mesmo jeito, pagando PSA, fazendo as coisas e não vemos aonde tá o
257 nosso dinheiro e nem nada. Isso eu acho um absurdo sem tamanho. Essa questão no



258 plano é importante, não é... O assunto é correlato, mas ele é importante que vocês
259 saibam que não andou nada. Nós terminamos o ano e continua zero. Não tem notícia
260 boa nenhuma. Obrigado, valeu! Obrigado a todos.

261 **Ronaldo Madureira:** Bom, vai fazer em blocos, né? Caio Ferreira.

262 **Caio Ferreira:** Bom, boa noite! Ah... Já engatando no que o Edson começou, a...
263 Talvez o motivo mais importante da gente participar dessa reunião aqui hoje foi que a
264 gente percebeu que há a intenção da prefeitura de corrigir falhas na... Na lei do
265 zoneamento, coisas que... Ahn... Saíram erradas. Numa conversa que nós tivemos
266 aqui na última reunião da proposta do... É... Que foi aqui na... Na sede da prefeitura,
267 em conversa com o secretário Manara nós estávamos discutindo a concessão... A...
268 O... O processo de concessão de alvará de... De construção, e o ponto mais
269 importante era a questão da servidão de passagem registrada em cartório e que nós
270 demonstramos ao Manara que... É... Isso inviabilizava uma série de... De... De
271 terrenos aqui na região. O secretário nos falou que isso não seria assunto da lei do...
272 Do zoneamento. Porém, pra nossa surpresa, no artigo cento e trinta e seis da lei do
273 zoneamento diz lá especificamente para implantação de qualquer atividade na zona
274 rural o imóvel deverá ter frente para via pública oficial de circulação de veículos e
275 pedestres ou comprovar acesso regular através de servidão de passagem
276 devidamente registrada no cartório de imóveis competente. Como o próprio secretário
277 falou que isso não constaria, nós gostaríamos de pedir a correção para o artigo cento
278 e trinta e seis, que seja fei... Registrado da seguinte forma: para implantação de
279 qualquer atividade na zona rural, o imóvel deverá ter frente para via pública oficial de
280 circulação de veículos e pedestres ou comprovar acesso regular através de servidão
281 de passagem devidamente registrada no cartório de imóveis competente ou ainda
282 através de instrumento particular firmado entre os confrontantes e vizinhos onerados
283 e ou beneficiados pela servidão. Justificativa. Os imóveis rurais em sua maioria
284 possuem registro precário muitas vezes tendo como único documento de propriedade
285 ou posse contratos particulares de compra e venda ou de cessão de direitos,
286 prescindindo de registro ou ainda de processo de usucapião para posterior registro
287 em cartório de imóveis. Isto não é previsto na atual lei de... Que inviabiliza os
288 processos de obtenção das licenças para implementação de qualquer atividade, até
289 mesmo alvará de construção onerando de forma significativa não só a parte
290 interessada na obtenção de tal licença como também todos os vizinhos confrontantes
291 caso seja necessário promover qualquer alteração de registro, sendo que muitas
292 dessas exigências estão em desacordo com as exigências do Incra. Gostaríamos de
293 protocolar... É... Essa sugestão de alteração e estamos... Ahn... Abertos a discutir
294 tudo isso e esclarecer pontos... Ahn... Que estão subentendidos aqui.

295 **Ronaldo Madureira:** Obrigado, Caio. Fabiano Lima.

296 **Fabiano Lima:** Boa noite! É... Eu tenho até algumas... Tenho duas perguntas, né?
297 Nós temos aí mais de vinte e seis bairros zona rural. Né? E quantas estradas
298 municipais nós temos e quantas são oficiais e quantas não são oficiais? Né? Nós



299 temos um exemplo aqui bairro do Saboia, que tá aqui do lado, é... Que não é uma
300 estrada oficial, a prefeitura faz manutenção, temo transporte escolar, né? Então aí
301 também entra como uma servidão. Né? E aí entra também essa questão dos núcleos.
302 Hoje quantos núcleos São Francisco Xavier têm? Um deles tem até uma moradora,
303 bairro do Remédio, aqui. Né? É... Como ficaria essas situações então essa questão
304 da servidão? E eu quero também aproveitar e fazer uma observação, que nós
305 estamos passando por um... Todas as vezes que tem algum evento em São
306 Francisco Xavier, eu sei que não é da responsabilidade de vocês, mas que vocês
307 levaria... Levam esse recado pra quem é responsável, que os eventos que vêm
308 acontecendo no distrito ele vem tudo em cima da hora. Nós somos São José dos
309 Campos, mas nós vivemos uma outra realidade. Nós temos vinte e seis bairros, nem
310 todos os bairros têm internet. Então a comunicação é muito difícil pra chegar. Hoje
311 passou um carro de som na área... Na área urbana, mas nós temos aí quantas
312 estrada... Quantos bairros zonas rurais que nem tá sabendo do evento, dessa
313 audiência, dos eventos que vêm acontecendo no distrito. Né? Então eu deixo esse
314 recado que, por gentileza, que vocês pudessem levar lá pra... Né? Lá pro governo,
315 pra a comunicação que assim é chato e parece meio um velório, a coisa acontece, tá
316 acontecendo hoje, e a divulgação tá sendo hoje. Por isso que a participação é
317 péssima porque poucas pessoas da comunidade estão sabendo. Obrigado.

318 **Ronaldo Madureira:** Obrigado. Cláudio Caldas. Cláudio.

319 **Cláudio Dantas:** Boa noite! Boa noite a todos, boa noite a todos da mesa! Eu vou
320 fazer na verdade dois questionamentos, ou foi por mal entendimento meu, gostaria
321 que esclarecesse na etapa seguinte. Quando a gente vê a questão do EIV, o EIV já
322 estão elencados quais são as ati... As atividades ou empreendimentos que vão ser
323 sujeitos a questão do EIV. Quando a gente apresentou o RIT, né? Na lei anterior, na
324 quatro dois oito, a gente já tinha a tabela do... A tabela do... Do RIT, do... Do... Das
325 atividades e tal já na... Na quatro dois oito. Nessa lei, ou eu tô equivocado, eu não
326 tenho essa tabela, então a gente não tem... E nem apresentado aqui quais são as
327 atividades que são... Vão ser submetidas a questão do relatório de impacto de
328 trânsito. Esse é um primeiro ponto. E se isso vai ser divulgado ainda essa tabela ou
329 se isso vai ser objeto futuro de um decreto e como vai ser tratado essa questão? É...
330 O outro é a questão da... Da servidão, a gente apoia, a comunidade aqui, e acha que
331 essa questão é importante. A gente tem tratado isso com a secretaria há bastante
332 tempo. Tínhamos o entendimento na... Na lei anterior que vinha sendo seguida, vinha
333 sendo tratado isso, e com essa nova redação, com a nova lei aprovada a partir de
334 outubro, a gente ficou nesse vácuo de entendimento do que vai ser adotado. Se
335 continuamos adotando o que... O que vinha sendo feito na quatro dois oito ou se o
336 que vai valer é o que tá escrito nessa nova lei ou se a gente tem a oportunidade agora
337 de fazer uma pequena correção... É... Que isso possa ser feito. Obrigado.

338 **Ronaldo Madureira:** Obrigado, Cláudio. Passar então... Começar por onde? Rodolfo?
339 Ou...



340 **Gabriel Ivo:** Bom, senhor Edson, o senhor Caio, todos comentaram sobre a questão
341 da servidão... É... É muito boa a... O que vocês tão... É muito bom o que vocês tão
342 falando. Eu não vou ter uma resposta agora, mas que com certeza eu vou tá levando
343 isso daí pro jurídico pra gente avaliar essa situação e tentar resolver da melhor forma
344 possível. Tá bom? É... Bom, do senhor Edson comentou sobre o saneamento. Aí já
345 não é nem mais tema da... Da reunião, da audiência, mas daí o Madureira fala depois,
346 tá bom? É, bom, o senhor Fabiano falou sobre os vinte e seis bairros rurais que... É...
347 Quantas estradas são oficiais e quantas não são? As não oficiais são servidão? Não.
348 A servidão é aquela passagem apenas por dentro de um imóvel particular. Tá? A lei
349 prevê a aprovação por meio de estrada oficial, mas também... E servidões. Mas
350 também com a... Quando há a servi... A... O serviço nessa... Nessa estrada também
351 há a possibilidade da... Da aprovação de projeto. Então não precisa ser
352 necessariamente oficial, mas também quando tem essa... Essa... Esse serviço público
353 a gente também considera. Tá bom? É, em relação a comunicação ser falha na zona
354 rural também é... É muito boa a pontuação e a gente vai tá levando isso pro pessoal
355 que... Que faz esse serviço do carro de som pra que... Pra que melhore e possam...
356 É... Possam atingir uma população maior. E faço até um parêntese: a participação de
357 vocês aqui hoje tá sendo maior do que nas outras duas reuniões que teve segunda e
358 terça-feira, tá? Então [parabéns]. Oi? Não tinham é? Não tem problema. Pode deixar.
359 Eu vou falar tudo isso, pra passar e pra que seja melhor divulgado aí a medida do
360 possível. Pode deixar. Tá? Em relação às atividades do PGT, Cláudio, é... Elas não
361 tão sendo propostas nas... Na lei, elas vão ser propostas no decreto. Hoje já con...
362 Hoje elas estão na... Na quatro dois oito, um rol, mas a graduação delas está num
363 decreto também. A gente tá levando tudo isso aí prum... Pro decreto pra poder
364 trabalhar de uma forma melhor. Tá bom? Eu acho que são esses os pontos. O do EIV
365 já vai... Já vem na própria... Na própria lei. Tá? Vai vir um decreto também, mas só
366 para regulamentar algumas... Alguns pontos, processo, grupos, algumas coisas
367 assim. Vai lá... Vai lá no microfone.

368 **Cláudio Dantas:** Os outros instrumentos previstos na lei como a outorga onerosa,
369 como é que ficou? Eu não sei se acompanhou ou se já saiu o decreto da outorga, eu
370 não lembro se já saiu ou não.

371 **Gabriel Ivo:** Fala do Cláudio Caldas. A outorga já saiu há mais ou menos um mês
372 atrás, umas três semanas tá na... Tá no site o decreto que regulamentou a... A
373 outorga. Oi? Isso, tudo. A estrutura de cálculo já vinha desde o plano diretor, já estava
374 contida lá. O decreto veio e regulamentou algumas coisas e pontuou algumas coisas
375 pra deixar tudo... Tudo alinhadinho. Certo? Claro. Isso, a servidão é aquela faixa de
376 terreno dentro de um imóvel que dá acesso a outro. Então eu não... Acho que foi o
377 Fabiano que disse sobre as estradas quando são oficiais e não oficiais e eu... Posso
378 até ter entendido errado, mas eu ti... Eu entendi que tava tratando as estradas não
379 oficiais como servidão. Não. A servidão é aquela passagem dentro de um imóvel
380 particular. As estradas não oficiais é uma outra... Uma outra situação. Vai lá no
381 microfone, seu Caio. Fala o nome do senhor lá. Vamos... A gente tá abrindo essa



382 possibilidade e tal, não é do... Do protocolo tal, mas tá... Tá aberto pra gente
383 conversar.

384 **Caio Ferreira:** Caio Ferreira, novamente. É... Quando você menciona que a servidão
385 passa por um imóvel, a grande dificuldade da zona rural é que a servidão não passa
386 por só um imóvel necessariamente. Ela pode passar por vários e vários imóveis que
387 são posse, que não têm registro e como é que o cidadão que quer usufruir da
388 propriedade dele, quer construir uma casa ou quer fazer uma... Quer ter uma
389 atividade produtiva, vai montar uma unidade produtiva não consegue o alvará... Não
390 consegue nem alvará de construção e conseqüente alvará de funcionamento porque
391 a servidão não está registrada em cartório e ela pode ser dada pelos... Ahn...
392 Proprietários todos de comum acordo. Tá? Esse é o ponto.

393 **Gabriel Ivo:** Ah, não. É... Eu entendi, é que quando eu disse um imóvel é um imóvel
394 de forma genérica. Ele pode passar por vários, tal, mas eu entendo a...

395 **Caio Ferreira:** Mas tá claro a dificuldade. E se você pegar, por exemplo, um... Um
396 imóvel que esteja situado da... Tem vários imóveis, todos eles com um matrícula no
397 registro de imóvel, se você for fazer o registro da servidão e ela for georreferenciada e
398 os... E todas as matrículas tiverem que ser georreferenciadas pra poder incluir a
399 servidão dentro, vamos supor que tenha cinco proprietários até chegar no cara aqui,
400 os cinco vão falar eu não quero fazer, tal, e o cara vai pagar o georreferenciamento de
401 seis propriedades pra poder fazer a servidão de passagem. Estas coisas é que são
402 importantes a serem levadas em conta no nosso pedido. Não é um pedido para abrir
403 as pernas, é um pedido para permitir que as coisas de fato aconteçam dentro do
404 contexto da lei e sem que ela seja onerosa pro contribuinte. Tá bom?

405 **Gabriel Ivo:** Tudo bem. Pode deixar, eu prometi que vou tá levando essa... Essa
406 demanda aí pra jurídica e à secretaria pra gente poder discutir isso daí. O quinto,
407 senhor Mário Barbosa?

408 **Mário Barbosa:** Boa noite! É... A minha... Vai, como aqui a participação de bastante
409 corretores, até pra nortear aí numa venda, né? É... Já que é possível é... A
410 legalização de uma área onde tem o... O uso, o transporte público, o uso de... Da
411 prefeitura pela estrada, não é isso? É... Era... Se deveria ter um mapa, né, pra saber
412 aonde vai esse... O uso de transporte público ou de escola do que... Perua escolar ou
413 o que for. Né? Pra que a pessoa possa se nortear aí e fazer de acordo com o que é
414 possível. Tá bom?

415 **Gabriel Ivo:** Tá legal. É, esse é um assunto que eu vou encaminhar pra SEMOB, pra
416 secretaria de mobilidade, e pra subprefeitura pra... Pra que eles é... Verifiquem essa...
417 Essa possibilidade aí. Tudo bem, seu Mário?

418 **Ronaldo Madureira:** Cláudio Caldas, Cláudio Caldas quer colocar mais uma dúvida?

419 **Cláudio Dantas:** Sim. Eu agradeço a possibilidade de... De colocar mais um ponto
420 que não ficou bem entendido por mim na... No que diz respeito ao RIT novamente. É,



421 quando é... Colocado que a... O empreendedor quando ele submete o projeto à
422 aprovação, né, ao alvará de construção, e o empreendimento é classificado como
423 polo gerador de tráfego, e ele tem a possibilidade de optar ou não por fazer o RIT ou
424 fazer a contribuição financeira pro fundo municipal. Ok? São essas duas
425 possibilidades. E não ficou claro em que momento ele pode fazer essa opção, em que
426 momento que ele exerce essa opção? Ele f... Ele claro que ele deve ter realizado isso
427 anteriormente pra saber a melhor situação pra ele, mas no processo de aprovação em
428 que momento tem que ser feito isso porque até então a gente abriu o processo de
429 alvará de construção e abriu o processo do... Do RIT também que... Pra tirar CDB que
430 ia pra secretaria de mobilidade, né? Pra analisar. Então em que momento que eu opto
431 por não fazer essa... Essa coisa. Isso é um ponto. O segundo é uma... Uma
432 sugestão... É um agradecimento e uma sugestão. São duas coisas conjuntas. Eu
433 acho que ficou muito bom a prefeitura disponibilizar o Geosanja, aquela informação
434 do plano diretor e do... Da lei de zoneamento através daquele site. Só que eu gostaria
435 que fosse incluído algumas coisas que ficaram de fora e aí a sugestão. Aqui mesmo
436 com relação a São Francisco Xavier, as manchas referentes ao zoneamento
437 econômico e ecológico, que são as outras manchas, não estão disponíveis, isso é
438 importante pra gente poder fazer a análise da... Da localização do imóvel. Então é
439 uma sugestão pra que isso seja incluído lá no... No sistema georreferenciado do site
440 porque isso tá faltando. Seria muito bom. Obrigado.

441 **Ronaldo Madureira:** Ótima sugestão. Bom, eu vou fazer aqui na verdade um... É...
442 Mas é uma... Um informe, né? Porque foge um pouco do... Do objetivo da audiência,
443 mas como o Edson Campos colocou, a questão de saneamento, achei muito
444 oportuno, é importante, São José dos Campos tem São Francisco Xavier como um
445 manancial-referência pro estado, né? Até pra nação, se a gente pensar bem. E
446 recentemente saiu um... Saiu uma estatística que São José dos Campos tá entre as
447 dez cidades com melhor desenvolvimento de saneamento na ci... Das cidades do
448 Brasil inteiro. Né? Saiu o ranking, a gente tá em oitavo lugar, melhor saneamento,
449 noventa e oito por cento de saneamento. Só que o rural de São José não é muito
450 diferente do rural do restante do estado ou quase que do Brasil. E quando a gente
451 entrou aí a gente percebeu, aqui em dois mil e dezessete, né, quando eu entrei, a
452 gente fez uma oficina, alguns até já participaram da oficina, com um sistema de
453 saneamento bem interessante, bem acessível e depois das oficina a gente entrou
454 no... No... Na Agência Nacional de Águas com um projeto e foi aprovado pra gente
455 fazer duzentas fossas ecológicas dessa, eu trouxe aqui até o... Pedir ajuda aqui... É...
456 Você podia pegar, Cláudio, passar aí? Saiu a cartilhinha agora, nós conseguimos
457 aprovar na Agência Nacional de Águas pra fazer duzentas fossas ecológicas
458 gratuitamente aqui na comunidade pra servir de modelo pra outros, claro, quem tem
459 condições pode fazer por conta. Ela tem um passo a passo na cartilhinha. E tá aberto,
460 é só passar na prefeitura e deixar o nome. Por que que demorou, né? Acho que até o
461 Edson fez a oficina na época, é porque teve que aprovar na Caixa, eu tive que ir lá em
462 Brasília explicar o que é, porque tudo que é novo o pessoal desconfia e tal. E depois
463 teve licitação não apareceu, deu deserto. Na terceira licitação que apareceu empresa



464 interessada em construir as fossas pelo valor e tudo. Então agora em janeiro já deve
465 começar a tra... A trabalhar. O que já estartou desse projeto foi a empresa que vai
466 fazer a recuperação de vinte e quatro quilômetros de estradas rurais porque também
467 é um vetor de poluição, né? A... A poluí... Quando chove, né, carrega a água da
468 estrada, então tem que fazer drenagem e tal. Então essa parte já contratou e já tá
469 começando aí. Aí é, das fossas eu pediria até pra vocês ajudarem a divulgar, né,
470 quem tiver interessado dá o nome na subprefeitura, vai ser... Graciosamente, a gente
471 faz a fossa ecológica, é um tanque de evapotranspiração, tá explicando na cartilhinha
472 e vocês, o morador só vai conectar da privada com essa... Com esse espaço. Fugi um
473 pouquinho do protocolo mas é importante, vocês são multiplicadores também, levar
474 que tá em tempo ainda, que bom que atrasou, quem não tá sabendo pode divulgar e
475 trazer mais gente pra construir essa solução barata e acho que vai ser a primeira
476 cidade a fazer isso pela prefeitura mesmo no Brasil, que eu saiba, né? Que em Minas
477 teve a iniciativa da Emater, não foi de uma prefeitura, lá em Varginha. Tá bom?
478 Obrigado.

479 **Gabriel Ivo:** Então respondendo à primeira, sobre o momento da escolha, é no
480 próprio... Na própria abertura do processo. Então a... O PGT ele abre o alvará e abre
481 o processo de... De diretriz. No próprio processo de diretriz, na abertura, já se faz a
482 escolha pela forma, eu quero apresentar o RIT, eu quero fazer... Pagar contrapartida,
483 tal. Oi?

484 **Cláudio Dantas:** Eu entendo que seria depois da diretriz? Eu entendo que seria após
485 a diretriz, porque na diretriz é que vai sair a especificação do que que ele tem que
486 atender. Aí com base nisso aí ele elabora... Elaboro o projeto pra atender aquelas
487 diretrizes e vai veri... E vai verificar se... Aí você vai dizer, ele vai fazer as análises. Se
488 na... Antes de protocolar o alvará de construção. Acho que na... A diretriz é...
489 Prescindiria o... A definição se opta ou não por fa... Elaborar o RIT.

490 **Gabriel Ivo:** É porque, assim pra ele protocolar a diretriz ele tem que ter o processo
491 de alvará aberto. Se ele puder é... É, pra evitar até uma questão de especulação e
492 ficar protocolando um monte de diretriz exigindo um monte de estudo sem... Sem
493 fundamento pro... Pela prefeitura. Isso. Então o alvará é aberto e posteriormente o
494 processo de diretriz. Se ele espera passar... A diretriz ela só vai poder vir a partir de...
495 Do relatório. Então não teria como dar a diretriz e depois ele escolher pagar ou não a
496 porcentagem. Então isso tem que já vim de um estudo dele, do próprio
497 empreendimento, um estudo de viabilidade técnico e financeiro, e ele saber disso
498 antes da... De fazer essa escolha. E é importante falar também que essas
499 porcentagens elas foram definidas com base no que já vem sendo aplicado. Então a
500 porcentagem de um e meio pro residencial já é o... O usual é... Pedido pra esses
501 empreendimentos, enquanto de dois e meio pros comerciais já é mais ou menos o
502 que pode ser pedido. Claro, pode haver uma variação dependendo do porte do
503 empreendimento e aonde que ele vai ser... Ser instalado. Então essa escolha tem que
504 ser prévia dele já no momento de abertura do processo.



505 **Cláudio Dantas:** Cláudio Caldas de novo. E o recolhimento vai ser feito antes da
506 liberação do alvará de construção? E o recolhimento é antes... É antes do alvará de
507 construção? E depois se ele desistir do empreendimento, é isso que eu queria
508 entender. Se ele recolhe pro fundo, porque no outro modelo ele só vai executar se ele
509 levar adiante o empreendimento, aí ele vai fazer. agora se ele optar por recolher e
510 recolher antes do... De efetivamente levar adiante o empreendimento, pode ser que
511 por algum motivo desista de levar adiante o empreendimento, isso como é que vai ser
512 tratado?

513 **Gabriel Ivo:** Essa questão ela vai tá no decreto, prazo de pagamento, parcelamento e
514 todas essas coisas pra ficar da melhor forma possível. Tá bom? É, bom, e reforçando,
515 que o Rodolfo lembrou, todos os polos geradores de tráfego passarão pelo mesmo
516 processo, de escolha ou entrega do relatório. Tá? Diferente de hoje que só aqueles
517 maiores, que é o P dois, que são obrigados a apresentar o relatório. Então a partir da
518 aprovação todos eles vão ser... Vão ser obrigados. Em relação a inclusão da... Das
519 manchas ambientais, ecológicas, vou tá levando isso pro pessoal do
520 geoprocessamento pra ver se a gente consegue colocar no Geossanja essas
521 manchas aí. Tá bom? Mais alguém?

522 **Ronaldo Madureira:** Mais alguém quer se manifestar? Bom, queria então
523 agradecer... Ah, pois não. Pode se apresentar ali. Nome, por favor.

524 **Jackson Sousa da Silva:** Ah, gente, meu nome é Jackson. Eu não coloquei o nome
525 aí na... Então, meu nome é Jackson Sousa da Silva, né, eu moro aqui em São
526 Francisco Xavier há trinta e três anos. Sou baiano, vim da Bahia com sete. Então
527 conheço bem São Francisco Xavier, né? É, só pra dizer para o pessoal aqui é... Em
528 relação à nossa cidade, né? A nossa cidade, como o pessoal tava comentando aqui
529 sobre essa questão da servidão de passagem, que praticamente inviabilizou, né, ao
530 turista, né? Principalmente o paulistano vir morar em São Francisco Xavier porque eu
531 lembro, há muitos anos atrás, isso aqui em São Francisco aqui, a população era muito
532 maior que hoje, essa serra aqui se você entrar no Google Maps e ver os histórico,
533 isso aqui era tudo devastado, era tudo pasto. Né? Então o paulistano que veio pra cá,
534 que comprou sua terra, colocou a sua casinha, ele é que reflorestou tudo isso aqui,
535 né? Então a gente precisa ter uma atenção muito grande por esse pessoal porque
536 praticamente são eles que preservam aqui a nossa natureza, principalmente aqui a
537 Serra da Mantiqueira. Tá bom? Então esse é um ponto que eu queria tá falando
538 justamente sobre essa questão da servidão que o pessoal já levantou aqui hoje, pra
539 que essas pessoas não ficam aí sem poder, né, vir morar aqui nesse lugar
540 maravilhoso que é São Francisco Xavier. Aí o outro ponto que eu queria comentar
541 aqui é sobre o bairro dos Remédios, sobre a lei do zoneamento aí, parece que o
542 Bairro dos Remédios ele não entrou é... Na expansão urbana e lá, inclusive outro dia,
543 eu fiz até umas filmagens aérea com drone pra mostrar a quantidade de residência
544 que existe ali no Bairro dos Remédios. É... Bairro da Barreira entrou na expansão
545 urbana, bairro dos Ferreira entrou na expansão urbana e o bairro dos Remédios não
546 entrou na expansão urbana. Lá até hoje não tem água da Sabesp, um bairro que



547 existe há mais de cinquenta anos, tem a igrejinha, tem a antiga escolinha lá que hoje
548 o pessoal usa até como atividade ali pra comunidadezinha, tem a rua asfaltada, tem
549 iluminação pública e o pessoal tem que furar poço pra tá bebendo água, e nem sei se
550 aquela é cem por cento tratável, porque nem rede de esgoto existe. Então eu queria
551 saber como que vai ficar a situação desse povo, né? Ali do bairro dos Remédios. Tá
552 bom?

553 **Gabriel Ivo:** É, bom, o primeiro ponto a servidão, que a gente já tratou, mas claro que
554 quanto mais gente falar mais importante fica. Tá? Em relação ao bairro dos
555 Remédios, é... Eu vou pedir desculpa, primeiramente, por não dar uma resposta
556 mais... É... Completa, mas como a reunião é sobre alterações pontuais e ajustes
557 técnicos da lei polos geradores e EIV, é... A possibilidade de discussão de
558 zoneamento não tá... Não tá aberta. Espero que o senhor entenda. Tá bom? Mas
559 claro que nada é deixado passar, toda contribuição positiva e com certeza isso vai tá
560 sendo pensado pra algum momento aí que possa ser revisto.

561 **Ronaldo Madureira:** Mais alguma manifestação? Bom, queria agradecer, elogiar
562 sempre a participação aqui em São Francisco, né? Ainda que sabendo um pouco em
563 cima da hora. Acho que a gente pode procurar melhorar a divulgação de reuniões, né,
564 com a comunidade. Talvez trabalhando mais aí com as... Alguém comentou, das...
565 Das capelinhas, né, nos bairros, enfim, algum difusor de... Pra chamamento. Tá bom?
566 Muito obrigado a todos e vamos juntos aí. Obrigado.