



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

## Transcrição das Audiências Públicas

(Decreto 19.177/22)

### 1ª Audiência Pública

**Local: EMEF Mercedes Rachid Edwards – São Francisco Xavier**

**Data: 19/11/22 - Horário: 09h45**

1 **Sec. Ronaldo Gonçalves:** Bom dia. Bom dia a todos. Se vocês quiserem ficar mais próximos aqui  
2 da tela, fiquem à vontade. Tem bastante lugar aí, fiquem a vontade para estar mais próximo aqui,  
3 meu nome é Ronaldo Gonçalves, sou Secretário Adjunto de Urbanismo e Sustentabilidade da  
4 Prefeitura de São José dos Campos e aqui em nome do nosso Prefeito Anderson Farias e do  
5 Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade Marcelo Manara, quero agradecer a presença de  
6 todos, os da equipe, o pessoal da equipe da Administração, os convidados, os munícipes; por força  
7 do que está regido no decreto, falaremos rapidamente sobre esse momento aqui da audiência  
8 pública. Essa é a primeira audiência de uma série de sete audiências que haverá para discutir  
9 alguns ajustes na lei do zoneamento. É extremamente importante a presença, a comunicação, a  
10 divulgação dessas audiências públicas, como foi feito, através das mídias, das redes sociais e da  
11 imprensa. A publicação do Edital no prazo previsto em lei, a gente vai ler um pedaço aqui;  
12 Importantíssima à participação popular nesse processo de discussão, porque a cidade, ela tem  
13 um movimento constante e dinâmico, de crescimento, de ajustamento, mas também tem as  
14 questões ambientais no que diz respeito, principalmente aqui em São Francisco Xavier. Tem  
15 impacto direto na vida das pessoas, as empresas que se instalam na nossa cidade, sejam elas  
16 indústrias, empresas do ramo de comércio e serviços. A instalação de qualquer negócio, de  
17 qualquer atividade econômica, ela tem impacto direto na vida da gente, então, pra isso, o  
18 regimento de uso e ocupação do solo, a lei do zoneamento, ela tem que estar alinhada com esse  
19 crescimento, alinhada com esse desenvolvimento e preservando as culturas locais, preservando o  
20 meio ambiente. O edital foi publicado com antecedência de 15 dias, a gente também publicou e  
21 circulou essa informação das audiências públicas em jornais locais, *Facebook*, *Instagram*, boletim



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

22 oficial do município; as regras da audiência estão previstas no Decreto 19.177 de 8 de novembro  
23 desse ano de 2022. Eu vou ler os trechos principais aqui; vai ser feito então, a leitura parcial do  
24 decreto; gostaria de agradecer a presença aqui do Subprefeito aqui de São Francisco Xavier, o  
25 Marcos Rosa, do Diretor do Planejamento Urbano, o Oswaldo e sua equipe toda que está aqui e o  
26 pessoal da Assessoria de Imprensa da Prefeitura. Ah, nós temos alguns lembretes aqui pra fazer:  
27 solicitamos a todos os presentes que registrem a sua presença na lista, que está disponibilizada  
28 ali na mesa. E aqueles que não queiram fazer uso da palavra, poderão fazer as suas sugestões ou  
29 reivindicações em formulário próprio que está disponibilizado ali na mesa de apoio. Procurar os  
30 membros da nossa equipe ali - fica liberada a inscrição pra uso da palavra, nos termos do decreto  
31 que nós vamos ler daqui a pouquinho e falando do decreto, o decreto, ele regulamenta a  
32 realização da “Audiência Pública e discussão e ajuste de parâmetros urbanísticos da lei de  
33 parcelamento, uso e ocupação do solo de São José dos Campos, Lei Complementar 623 de 2019 e  
34 da contrapartida financeira e planejamento sustentável do plano diretor de desenvolvimento  
35 integral, Lei complementar 612 de 2018 e dá outras providências.” O Prefeito de São José dos  
36 Campos, no uso das atribuições legais que lhes são conferidas pelo inciso IX, do artigo 93, da Lei  
37 Orgânica do Município de São José dos Campos decreta. Aí, basicamente, estamos hoje aqui dando  
38 sequência ao que já foi feito, que foi a convocação e a divulgação da data, horário e local da  
39 audiência pública, que será feita no mínimo 15 dias corridos, antecedentes à audiência, é  
40 publicado no boletim oficial do Município, jornais de grande circulação, por meio de site oficial,  
41 redes sociais. As audiências públicas serão presenciais, realizadas em locais adequados, que  
42 disponham de infraestrutura, facilidade de acesso e segurança. A audiência pública será realizada  
43 em cinco etapas, descritas a seguir. A primeira etapa: abertura, realizada pelo Secretário de  
44 Urbanismo e Sustentabilidade ou seu representante, no caso eu aqui, Secretário-adjunto e, em  
45 alguns casos, alguns dos diretores nomeados pelo Secretário e com duração máxima de dez  
46 minutos. A segunda etapa: apresentação da proposta de ajuste e parâmetro urbanístico da lei de  
47 parcelamento de uso e ocupação do solo, das contrapartidas financeiras e planejamento  
48 sustentável do Plano Diretor, pelo Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade ou por seu  
49 representante. No caso hoje, quem vai fazer essa apresentação é o Diretor do Planejamento



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

50 Urbano, que é o Oswaldo Vieira, que já está aqui. Conforme disposto no artigo 2º do decreto, com  
51 duração máxima de 40 minutos. Terceira etapa: a população presente, com duração máxima de  
52 três minutos, poderá se manifestar. Três minutos por cidadão, poderá se manifestar, desde que  
53 solicite o uso da palavra e o conjunto total de todas as manifestações, não poderá exceder a 120  
54 minutos. Os comentários por parte dos técnicos do Município, com duração máxima de 20  
55 minutos. E quinta etapa: comentários e encerramento pelo Secretário de Urbanismo e  
56 Sustentabilidade ou seu representante, com duração máxima de 5 minutos. Os cidadãos que  
57 quiserem se manifestar, de acordo com o disposto no inciso III desse artigo, deverão se inscrever  
58 durante os 60 minutos, a contar do início da audiência. É, para manifestação do cidadão será  
59 obedecida a ordem de inscrição, sendo que cada um terá direito a apenas uma única  
60 manifestação. Fica proibido o uso de apito ou outros instrumentos acústicos, sonoros, qualquer  
61 manifestação verbal, que conturbem as discussões da audiência pública. Os participantes da  
62 audiência pública devem registrar a sua presença em lista, como já falamos. Fica estabelecido o  
63 prazo de cinco dias úteis, após a realização dessa audiência pública, para envio de sugestões e  
64 contribuições, através do e-mail [seurbs@sjc.sp.gov.br](mailto:seurbs@sjc.sp.gov.br). Vou repetir: [seurbs@sjc.sp.gov.br](mailto:seurbs@sjc.sp.gov.br). Se  
65 alguém precisar, de novo, pegar esse e-mail, é só se dirigir a um dos técnicos da Prefeitura, que  
66 estão aqui identificados com crachá e a gente repassa, novamente o e-mail. Ou protocolo de ofício  
67 junto à Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade poderá ser feito em qualquer posto de  
68 protocolo. É, acredito que, o que precisava ser falado, já foi falado aqui. Vou passar a palavra para  
69 o engenheiro Oswaldo, pra ele dar sequência, então, da apresentação, do escopo, do conteúdo da  
70 reunião de hoje, tá bom? Muito obrigado. **Oswaldo Vieira:** Bom, bom dia a todos, Oswaldo  
71 servidor da Prefeitura. Vou fazer uma apresentação pra vocês. Normalmente, nós fazemos as  
72 audiências à noite, mas foi optado fazer nesse período da manhã aqui, talvez a gente tenha uma  
73 dificuldade de visibilidade, mas vamos tentar fazer aqui, por favor, bom, só primeiro introduzir o  
74 seguinte: a Lei, o Plano Diretor, foi aprovado em 2018 e em sequência, a lei de Zoneamento, em  
75 2019. Decorridos esses anos, a gente percebe a necessidade de fazer, aperfeiçoar, alguns  
76 parâmetros ou, quer seja, classificação de usos, de comércio, de serviços, parâmetros de  
77 construção, a questão de parcelamento do solo, então, alguns ajustes são necessários na



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

78 legislação. Pra dar um aperfeiçoamento, uma correção gráfica ou textual, às vezes, um texto de lei,  
79 ele fica com uma dubiedade, ele fica com um conflito, então, a gente está na vigência da lei, se  
80 detecta algum problema, a gente está tentando corrigir. Tudo isso leva a dar mais qualificação pra  
81 cidade, tanto urbana, quanto ambiental e também melhora a atratividade de investimentos,  
82 porque, na medida em que a gente começa a detectar alguns conflitos na legislação, que a gente  
83 logo ajusta, a gente consegue melhorar um pouco a questão da aprovação dos empreendimentos  
84 com mais celeridade e também atrai mais negócios pra cidade. Vamos lá. Pra nessa proposta aqui,  
85 nós estamos buscando alguns ajustes, nos seguintes temas na lei do parcelamento, parcelamento  
86 do solo, principalmente desdobro e loteamentos. A questão do uso residencial, a questão dos  
87 prédios, das residências, uso comercial e serviços, tem toda uma classificação de comércios,  
88 desde o mais, do menos incômodo ao mais incômodo, o comércio tem uma classificação, uma  
89 graduação, a gente vai falar um pouquinho disso - indústrias, condomínios em lotes, usos  
90 mistos...e a gente vai percorrer alguns temas aí que são propostas de ajustes. Bom, uma coisa que  
91 a gente está deixando claro e a gente está dando destaque do núcleo urbano de São Francisco  
92 Xavier, aqui o mapa da cidade em São José dos Campos, em menor escala aqui, é que não está  
93 sendo feita nenhum ajuste ou proposta de mudança de zoneamento. Nenhum bairro da cidade de  
94 São José dos Campos, nem aqui do distrito de São Francisco Xavier, do núcleo urbano São  
95 Francisco, está mudando o zoneamento que tá vigorando, né? O distrito continua com o  
96 zoneamento lá, um zoneamento mais restrito, junto da praça Cônego Manse, ali com o largo São  
97 Sebastião, que a gente permite só comércios, não permite verticalização, é aqui no núcleo urbano,  
98 ele não pode verticalizar acima de nove metros. Tem um controle de gabarito, né? A gente tem  
99 uma zona mista quatro, que permite um pouco mais de comércio e serviço ao redor da praça  
100 Cônego Manse e do largo São Sebastião. Nós temos, na cor azul, a "ZR", que é o loteamento novo,  
101 que foi aprovado aqui, que já era já uma área de expansão urbana do Plano Diretor de 2006, que  
102 foi mantida no Plano Diretor de 2018 e nós temos a região dos Ferreiras, com zoneamentos "M5",  
103 que é para regularização fundiária, porque o bairro do Ferreiras, ali naquela região, ele já tem um  
104 caráter todo urbano e ele precisa ter a regularização dele, mas permanecem alguns terrenos lá,  
105 que não são objeto de ocupação irregular, mas que podem ser ocupados também. Mas o



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

106 zoneamento está como estava previsto em 2019 e não tem nenhuma mudança nesse momento. O  
107 que a gente vai mudar é parâmetros dessas zonas, em alguns aspectos. Vamos lá? Vou começar a  
108 falar primeiro na questão do parcelamento do solo. Parcelamento do solo nada mais é que a  
109 divisão do terreno, como foi esse loteamento que foi aprovado aqui, o Muriquis. A gente está  
110 propondo, na questão do parcelamento do solo que envolve o desdobramento, o desdobro e a  
111 indexação. Desmembramento é quando eu já tenho um lote, eu já tenho uma área, tem uma via  
112 pronta e eu divido essa área de frente para essa via, eu não abro uma rua, isso é  
113 desmembramento. Ocorre que na legislação, existem algumas restrições de faixa de ocupação, às  
114 vezes de uma margem de estradas que precisam ser alargadas, principalmente. Então, se a gente  
115 pensar em São Francisco, vamos pensar o seguinte: se tiver uma gleba aqui, essa aqui é uma  
116 estrada, ela tem 15 metros não edificante ao longo dessa estrada. Ou seja, porque, se um dia ela  
117 for alargada, ela não pode ter ocupação, porque a Prefeitura vai lá e desapropria, pra que possa  
118 ser alargada a estrada. Vamos dizer que isso aconteça no futuro. Então, se a pessoa, se o  
119 interessado tiver uma propriedade e ele for desmembrar e criar um lote pra vender, a gente tem  
120 que gravar essa faixa não edificável dessa estrada, porque, quem compra esse lote, saiba que ali  
121 ele não pode construir, saiba que ali existe uma restrição da construção. Não que ele vai, ninguém  
122 vai pegar a área desse cara, mas a Prefeitura desapropriará, certamente, no futuro. É uma cautela  
123 que a Prefeitura estabelece, pra que a gente, amanhã, não tenha problemas de ter áreas  
124 edificadas, em que ela tenha que desapropriar, porque aumenta muito o custo da desapropriação.  
125 Então, é uma cautela pra Cartório. Em relação a desdobro também e anexação é uma outra coisa.  
126 Você pode dividir um lote ou você pode juntar dois lotes. Só que a Prefeitura está corrigindo uma  
127 distorção da lei que é: se você tiver uma residência lá, se tiver um comércio lá e ele não tiver  
128 regularizado, ele for algo irregular na cidade, você tem que regularizar para que você efetive o  
129 desdobro ou a anexação. A gente tá tendo muito problema, porque, às vezes, a Prefeitura, hoje,  
130 não tem essa previsão na lei. Você anexa o lote ou divide o lote, depois essa edificação não  
131 consegue ser regularizada, pela forma como que foi feita essa alteração do lote. Então, é uma  
132 precaução que nós estamos fazendo na lei. Pode seguir. É, uma coisa importante que a gente tem  
133 percebido também, mais em São José, vai afetar mais lá do que aqui, é também a transformação



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

134 de galpões industriais, uma reversão. A gente, às vezes, tem galpões industriais na cidade, que  
135 você tema questão do IPTU, às vezes, é mais cara. Hoje, o apelo da indústria não é tão forte mais e  
136 esse, o proprietário, às vezes, ele quer fazer um outro uso e muitas vezes os parâmetros daquele  
137 galpão, não são adequados para os parâmetros daquele comércio ou serviço. Mas a gente tá,  
138 nesse momento, até pra facilitar a vida do proprietário, até porque esses galpões ficam muitos  
139 anos parados pois não conseguem alugar, porque já não tem esse apelo industrial, a gente está  
140 permitindo uma transformação direta dos galpões industriais, pra comércio e serviço, pra  
141 facilitar a vida desse proprietário, nesse sentido e ter mais potencial de uso desses galpões  
142 industriais. Outra coisa que também tem sido uma tônica lá embaixo, acredito que não tenha  
143 aparecido, é a quadra de tênis hoje. A gente tem muito apelo das quadras de *beach* tênis, essa  
144 coisa toda e a gente, está estabelecendo essas quadras em alguns... e bares, também, que lá tem  
145 uma questão em discussão e aqui, também, acredito que tenha, de bares. A gente tá revendo a  
146 classificação de bares, que eu vou mostrar mais à frente. Quando um bar tem música, quando um  
147 bar não tem música, ou se o bar tem música até uma determinada hora da noite, 22h. São  
148 classificações distintas, pra que a gente possa distribuir melhor na cidade. A gente sabe que,  
149 muitas vezes, os bares causam um incômodo, mas ao mesmo tempo, a população demanda esse  
150 tipo de serviço. Ele abre, ele também potencializa empregos pra uma classe da cidade, músicos,  
151 então, a gente tá revendo essa classificação, que a gente vai ver mais à frente. Pode passar. Nós  
152 também estamos concluindo novas atividades. Nós também estamos com dificuldade para  
153 instalar, por exemplo, locais de dedetização, aluguel de andaimes, desentupidor de fossa, lavagem  
154 a seco de veículos. São atividades que, às vezes, incomodam, mas nós estamos graduando o porte  
155 delas, pra que aquelas pequenas possam entrar me determinados bairros, que hoje não estão  
156 entrando e que de certa forma têm que acontecer. Então, a ideia aí é na verdade, permitir que  
157 algumas atividades hoje que não estão bem classificadas, possam ser introduzidas no espaço  
158 urbano. Como eu falei a gente tá fazendo um esclarecimento sobre o bar e a gente está dizendo o  
159 seguinte: quando o bar, tem música a noite toda, ele tem uma classificação mais incômoda e não  
160 pode acontecer em qualquer lugar. Mas se um bar tiver música até as 22h ou se ele não tiver  
161 música após as 22h, ele está recebendo uma classificação menor para que ele possa adentrar



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

162 alguns locais da cidade, que hoje ele não está adentrando, claro, pra algumas medidas de  
163 controle, assim mesmo, de ruído. Mas a gente está propondo uma flexibilização na classificação  
164 desse tipo de atividade. Então, com relação à quadra, nós estamos reenquadrando como eu falei  
165 pra que a gente possa permitir essas quadras que estão surgindo hoje, de esportes, em algumas  
166 localidades que elas não estavam entrando e acabam sendo demanda da população. Podemos ir?  
167 A fabricação artesanal, tudo que é mudança, tudo que você faz um processamento de um produto,  
168 é uma indústria, não é um comércio, né? O comércio, ele parte do princípio que ele já está  
169 comercializando um produto pronto. Então, quando eu tenho o termo "fabricação", eu estou  
170 dentro do processo industrial. Só que a fabricação artesanal, que aquela pequena "fabricazinha" é  
171 uma fábrica de artesanato, que seja de fazer redes, de fazer balaio, ou de você processar geleia,  
172 onde você processa... pequenas cervejarias, que hoje trabalham um volume muito pequeno, elas  
173 são indústrias. Então, a gente tá melhorando a classificação, a condição, pra essa atividade. Se ela  
174 for uma classe, até 120m<sup>2</sup>, que é uma área pequena, ela pode ser, hoje ela é, ela pode ser  
175 entendida como uma "CS1", que já tem uma certa restrição na cidade, a gente vai entendê-la  
176 como "CS". Vai fazer uma analogia como se fosse comércio simples, para que ela possa ser  
177 distribuída em qualquer zoneamento misto da cidade, pra facilitar, ou seja, pra São Francisco,  
178 isso pode acontecer. A gente tem umas "ZM5", então a gente está facilitando a vida dessas  
179 indústrias mais artesanais, inclusive na zona rural, como eu vou mostrar. Que a gente sabe que  
180 aqui tem uma APA, tem um plano de manejo e a gente, plano de manejo, admite algumas  
181 atividades e não residenciais, né, comerciais e serviços, e a gente tem locais que não podiam e a  
182 gente tá, na verdade, passando a admitir essas atividades artesanais, que é um meio de  
183 sobrevivência e subsistência da população também né...é aquela senhora que faz a sua geleia e  
184 quer vender aqui pro mercado, pro turista, ela tá lá no meio da zona rural, pra ela poder ter o seu  
185 negócio devidamente regularizado. Hoje ela tem dificuldade em regularizar. Então, a gente tá, tá  
186 melhorando esse aspecto, né? Então, estamos reparando também a questão de recurso pra  
187 indústria, igual à residência. Essa indústria menos incômoda e comércio e serviço, facilitando a  
188 vida dessas atividades. Pode passar. Essa é uma novidade que foi feita pela lei federal em 2017.  
189 Ela chama "condomínio de lotes". A gente tem, tinha duas figuras na legislação: a figura do



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

190 loteamento, né, onde eu divido o terreno, crio o lote, faço a rua, faço a área pública, pra que as  
191 pessoas possam comprar esses lotes, construir as suas casas; ou eu tinha a figura do quê? Da  
192 incorporação, onde eu tenho uma gleba e ali construo um prédio ou um lote e construo o prédio,  
193 crio os apartamentos, crio as casinhas. Surgiu essa figura nova em 2017, pela lei federal, que é  
194 condomínio do lote. É como se fosse um conjunto de casinhas sem a casinha. Quando o  
195 empreendedor, ele tem um terreno e ele quer fazer as casinhas todas iguais e abrir uma rua  
196 interna, é regime de condomínio. Ele vai vender a casinha pronta. Essa figura é outra, é uma  
197 figura parecida. A diferença é que ele não faz a casinha. Ele, ele oferta aquela unidade, o  
198 imobiliário lá dentro, cada um constrói a sua casinha, ao seu gosto, diferente do conjunto em que  
199 todas as casinhas são iguais. Essa figura, ela é nova e a gente estabeleceu com parâmetros e a  
200 gente percebeu que, nesses dois anos, conforme os pedidos, os parâmetros ficaram muito  
201 superficiais e estamos tendo que aprofundar esses parâmetros. Então, tem condomínio de lotes  
202 residenciais, tem condomínios de lotes sustentáveis, é, como se fossem chácaras maiores e  
203 condomínios de lotes industriais. Então, a gente está aperfeiçoando a questão urbanística e a  
204 questão ambiental e documental desses empreendimentos, que a gente percebeu que a lei ficou  
205 um pouco falha e era uma novidade, em 2017, nós instituímos em 2019 e é só a vivência que nos  
206 permite estabelecer a necessidade do que a gente precisa ajustar. Vamos lá? Uso misto. Isso é  
207 uma coisa que acontece, é, uma coisa que a gente está ajustando é o seguinte: uso misto é quando  
208 você tem, por exemplo, uma residência e um comércio. O cara, ele mora em cima e tem um  
209 comércio embaixo. Pode ser uma coisa simples, mas pode ser uma coisa bem maior. Pode ser um  
210 prédio e a base residencial dele ali pode ser um comércio. Então, nós estamos regravando melhor  
211 essa coisa do "uso misto", principalmente pelo impacto que muitas vezes ele tem. Por exemplo, a  
212 gente, às vezes, também está falando o seguinte: por exemplo, que você tiver, como já aconteceu  
213 lá na cidade de São José dos Campos, uma escola de ensino infantil, junto com uma escola de  
214 ensino fundamental no mesmo terreno, a gente não vai entender como uso misto, porque são  
215 escolas. Porque, muitas vezes, o, o proprietário, ele consegue, ele quer classificar como usos  
216 diferentes, apesar de ser iguais, pra, na verdade, promover menores, é, ajustes na legislação. Por  
217 exemplo: a gente tem a figura do polo gerador de tráfego, toda atividade ela causa um impacto.



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

218 Todo negócio tem acesso de pessoas, acesso de veículos. Então, um supermercado, uma escola,  
219 demanda muito acesso de veículos, então, se a gente não tomar cuidado com esse tipo de coisas, a  
220 gente tem o que? Um negócio no local que cria o maior problema para o lado de fora, né? Com os  
221 carros chegando e saindo e não tem local devido pra estacionamento. O número de exigências de  
222 vagas no estacionamento diminui, então, a gente percebeu que a lei tava falha nesse sentido. Esse  
223 é o controle que nós, do planejamento, temos de fazer a todo tempo da cidade. Evitar conflitos de  
224 uso pra população. Vamos lá? É, esse pode passar, que eu vou explicar melhor aqui. É,  
225 recentemente, eu não sei se vocês ouviram, a gente, antigamente, pra construir prédios, edifícios  
226 na cidade, a gente... simplesmente, você tem a figura do coeficiente do aproveitamento. Ou seja,  
227 um terreno, ele tinha lá um índice, por exemplo, três. Se o terreno tinha mil metros quadrados,  
228 ele podia fazer uma construção de três mil metros quadrados. E esse, esses dois mil metros  
229 quadrados a mais, eles não tinham preço. Eles, simplesmente, podia fazer. A gente reviu essa  
230 legislação e criou a figura da outorga onerosa do direito de construir. Nada mais que, o que, o  
231 proprietário do imóvel, ou o queira fazer um edifício, ele paga uma diferença pra Prefeitura, é  
232 como se ele pagasse o céu. Ele é dono do terreno, mas ele não é dono da projeção do céu, vamos  
233 pensar assim. Ele paga essa diferença. Só que aí, a gente, pra também criar algumas coisas legais  
234 pra cidade, a gente foi criando algumas exigências pra criar descontos nesse pagamento. Aí, a  
235 gente falou assim: bom, se ele criar comércio embaixo, faz um prédio, faz comércio embaixo pra  
236 criar maior atratividade da cidade, mais negócios pra cidade, ele tem desconto. Ele não paga  
237 aquela cota cheia pra Prefeitura. Então, a gente ia reduzindo esses valores e a gente foi criando a  
238 figura da chamada "fruição pública". Nada mais é que, espaços particulares que são  
239 disponibilizados pra cidade. Então, por exemplo, se ele é dono de um terreno e que vai de uma  
240 rua a outra e ele queria fazer um prédio, que vai de uma rua a outra, ele, se ele criar uma  
241 passagem pra gente, fora do prédio dele, do lado da área útil do prédio pra fora, em que a  
242 população possa circular, criando passagens na cidade, entre as ruas, porque, às vezes, você tem  
243 ruas muito distantes uma das outras, você, à pé, tem que dar a volta nas quadras. Isso dificulta  
244 muito, às vezes, a mobilidade na cidade. Então, se ele criar essas passagens pra gente, que a gente  
245 chama de "fruição pública", ele passa a ter descontos maiores do pagamento, pra construir



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

246 prédios. Ele tem benefícios. Então, é como se a Prefeitura tivesse feito trocas. Você não pagava,  
247 você passa a pagar, mas à medida que você fizer benefícios pra população, você vai ter um  
248 desconto nessa taxa de pagamento. Tem locais que você tem uma série de exigências, que eu não  
249 tô apresentando aqui, que isso aqui são ajustes que nós estamos propondo pra melhorar pra  
250 população em que, se ele fizer uma série de elementos e incentivos pra sustentabilidade, hoje, né,  
251 você tem energia solar. Hoje você tem a questão do carro elétrico. Tudo que ele faça de  
252 benefícios, pra população, pros próprios moradores ou também pra externo, ele ganha pontos e  
253 ele vai pagando menos. Essa é que é a ideia da construção civil, isso estamos fazendo alguns  
254 ajustes. Isso também faz parte disso, podemos passar. Estamos melhorando a regra de  
255 urbanização da cidade, também. A gente percebeu que, hoje a gente sabe o quanto é difícil você  
256 arrumar lugar para ter plantio de árvores na cidade. Principalmente na cidade consolidada.  
257 Quando você faz um loteamento novo, o próprio loteador, ele, obrigatoriamente, ele faz o plantio,  
258 é, mais adequado, porque ele está criando um fato novo, é uma situação nova. Quando você tem  
259 uma cidade consolidada, em que você tem um negócio, você tem reformas, tem rebaixamento de  
260 guias, normalmente, o que se pede, é pra cortar a árvore, né? Então, você tem lá, era uma  
261 residência, passou por uma transformação pro comércio, ele precisa suprir de vaga, ele rebaixa a  
262 guia, tem que tirar a árvore. Então, isso é uma dinâmica da cidade constante. Então, a gente tá  
263 tentando criar alguma situação para que a gente possa conviver. A árvore, ela é fundamental no  
264 ambiente urbano, mas também a gente não quer atrapalhar negócios. Então, a gente quer  
265 disciplinar através do chamado espaço-árvore, uma área mais útil e adequada no passeio, pra que  
266 a gente possa tentar evitar esse conflito de "a árvore precisa sair pra eu ter o meu negócio".  
267 Vamos lá, bom, vou entrar agora, um pouquinho, em São Francisco, eu só estou "especializando"  
268 aqui pra vocês o seguinte: São Francisco tem como eu falei, ele tem um plano de manejo da APA,  
269 né? Vocês têm um plano de manejo aqui, que é da APA, que foi regulamentada, é uma APA  
270 estadual que tem uma série de setores e aí, tinha uma série de setores aqui, que era,  
271 principalmente a zona de conservação da biodiversidade, que é o verde lá. É que tá difícil de  
272 enxergar. A zona de conservação de recursos hídricos, que seria o azulzinho, que pega, por ali,  
273 Santa Bárbara, que eu acho que pega Santa Cruz, pega Lavras, pega Manso, que você não podia ter



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

274 essa, essas atividades artesanais. Então, por exemplo, se alguém tinha uma chácara lá no manso,  
275 ela não podia fazer um processamento artesanal, disso que eu falei pra vocês, pequena produção  
276 de indústria. Então, a gente tá permitindo, nessas localidades, a única região que a gente não tá  
277 admitindo isso, nessa proposta, é, são os limites lá, com Monte Verde, Sapucaí Mirim e que você  
278 tem, realmente, toda uma área de vegetação, que é considerada uma área de restrição dupla de  
279 manejo da APA, mas as outras áreas da APA, a gente tá introduzindo essa figura, por isso que tem  
280 aqui: "sim, sim, sim, sim, e um não só lá". Porque a gente entende que isso é uma atividade de  
281 subsistência e sobrevivência dessa área rural. Então, aqui em São Francisco, essa é a proposta  
282 que estamos fazendo. Pode seguir. É, só pra vocês entenderem também, hoje, na legislação, é,  
283 você tem um quadro, que junta São José dos Campos e São Francisco, numa mesma tabela com  
284 seus usos. O que a gente tá fazendo, basicamente é: separar a tabela de São Francisco da tabela de  
285 São José dos Campos, pra dar maior compreensão inclusive, cidadão de São Francisco. Porque, às  
286 vezes, ele não consegue se enxergar naquela tabela, porque ela está pasteurizada, São José e São  
287 Francisco. Então, nós resolvemos e percebemos que isso tem sido uma dificuldade do município,  
288 na hora que ele indaga, então, a gente tá separando o quadro. Quadro de São José dos Campos e  
289 quadro de São Francisco vão ficar separados daqui pra frente, pra maior compreensão. Nada  
290 muda, a não ser isso que eu falei pra vocês, de uso. Mas a tabela está sendo reproduzida como é  
291 hoje, com os zoneamentos M4, M5, ZR e o zona especial, que é aquela que pega o largo do, de, do  
292 Cônego, da praça, do largo São Sebastião e a praça Manse ali. Está, praticamente, a mesma coisa.  
293 O gabarito continua, limitado a 9m de altura, que aqui não pode ter verticalização, pelas  
294 perspectivas visuais da Serra, né? Que é uma coisa que a gente tem como valor aqui. A ideia é a  
295 separação dos quadros. Podemos? Bom, eu vou entrar agora na questão do Plano Diretor, do  
296 ajuste. Apesar daqui não ter verticalização, então, dificilmente aqui, alguém vai fazer uso da  
297 outorga onerosa, porque a outorga onerosa nada mais é que, eu precisar, para efeito de  
298 construção, né, quanto mais metros quadrados construídos, eu tenha que pagar uma diferença  
299 pra Prefeitura. Aquilo que eu falei do coeficiente de aproveitamento. Mas, pra título, é, de  
300 informação, eu acho importante. São Francisco faz parte do Município de São José dos Campos, é  
301 importante que todos conheçam isso. Então, a gente estabeleceu a outorga onerosa e dentro da



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

302 outorga onerosa você tem fatores de planejamento, a localização do prédio, conforme for. Se o  
303 prédio for no centro da cidade, a gente quer que as pessoas voltem a morar no centro da cidade,  
304 porque já tinha toda uma infraestrutura e não se constrói mais no centro da cidade. Então, nas  
305 áreas mais centrais de São José dos Campos, tem perdido interesse econômico, frente à novas  
306 áreas. Então, a gente fala: "Olha, se você construir no centro de São José dos Campos, é mais  
307 barato pagar, do que você construir distante do centro de São José dos Campos. Então, essas  
308 condições aí, elas ajudam no cálculo de pagamento, mas a gente tá propondo alguns  
309 "ajustezinhos". Vamos lá. É, fator de sustentabilidade, aquilo que eu falei. Tem uma série de  
310 elementos que se o, se o, se o empreendedor, ele agrega ao empreendimento dele, ele vai tendo o  
311 desconto dessa taxa de pagamento. A gente ampliou. Então, se o cara plantar árvore nativa  
312 dentro do condomínio, se ele usar descarga de vaso sanitário de comando duplo dentro dos  
313 banheiros que ele está construindo, se ele adotar jardins de chuva, áreas mais, mais permeáveis,  
314 dentro desses prédios, se ele fizer a fruição pública, como eu falei, ele vai ter o desconto. Porque o  
315 que a gente quer é uma cidade muito sustentável, a gente quer uma cidade com maior conforto  
316 ambiental. Então, na medida em que esses elementos vão sendo criados, que são exemplos, tem  
317 mais de 50 estratégias, que nós estamos colocando lá, que estamos inovando, que se o  
318 interessado fizer uso dela, ele vai diminuindo o custo desse empreendimento. Vamos lá? Então, é  
319 agora, o que ele tiver que pagar de outorga, porque sempre remanesce um valor, nós estamos,  
320 por uma questão de melhoria, nós tivemos uma pandemia, nós estamos com alguns problemas  
321 relativos a custos de produção. Tudo subiu muito, o custo do aço. Tudo envolveu. Aumentou o  
322 custo de produção na cidade. Então, a gente está tentando fazer um reequilíbrio financeiro, e está  
323 propondo hoje, se o empresário pagar essa taxa à vista, ele tem 5%. E a gente está criando uma  
324 modalidade de fiança bancária, se ele quiser parcelar e ele pode parcelar diretamente conosco; e  
325 também um desconto de 30% sobre o valor da outorga, até 31 de dezembro de 2024. Tudo isso,  
326 um reequilíbrio financeiro, em relação a todo um custo financeiro que aumentou nesse momento  
327 pós pandemia, desde que o Plano Diretor foi estabelecido, de 2018 e 2019, até os dias de hoje.  
328 Então houve um custo, houve uma correção de IPTU. Tudo isso influiu no custo de produção, a  
329 gente tá propondo um reequilíbrio financeiro. Bom, podemos ir? Deixa eu ver? Bom,



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

330 basicamente, o que eu tentei é, se vocês entrarem no site, vocês vão ver essa minuta de lei, toda  
331 uma série de artigos, mas a essência, basicamente tá aí. São coisas muito simples, a gente não está  
332 propondo, como eu falei, nenhuma mudança do zoneamento. Nada muda pra São Francisco, a não  
333 ser a possibilidade de algumas atividades da zona rural, que antes estavam cerceadas, em São  
334 José dos Campos mudam mais coisas, lógico. Lá tem um ambiente urbano diferenciado daqui, mas  
335 a ideia é que o planejamento esteja sempre atendo ao dia a dia da cidade, pra que a gente possa  
336 fazer ajuste. A lei tem que ser viva. Não pode se fazer uma lei hoje, passar 10, 15 anos, sem  
337 atualizar. A cidade perde muito com isso. Nós como técnicos, temos que estar sempre  
338 acompanhando o processo e, periodicamente, promovendo alguns ajustes, porque a cidade é viva,  
339 as coisas vão acontecendo, né? A gente viu a questão de quadras. Hoje, é um modismo, quadras,  
340 *beach* tênis na cidade e elas não tinham uma classificação. Você tinha a maior dificuldade de  
341 estabelecer na cidade. Então a gente tá revendo isso. O cidadão quer? De que forma pode  
342 acontecer, sem que incomode os que não queiram. Então, esse, esse é o nosso papel. Agora a  
343 gente, eu, a gente vai abrir a palavra pra quem queira falar alguma coisa ou conversar sobre.  
344 Hein, Ronald? Acho que a minha fala técnica seria essa. Aí, precisa da lista, né? Não? É? Tem  
345 tempo ainda de inscrição, ainda pode se inscrever, pra falar. Pode. **Ronaldo Gonçalves:** Deixa eu  
346 aproveitar então, enquanto ela termina de escrever. É, se mais alguém quiser fazer uso da  
347 palavra, existe um período, é, um limite, previsto aqui no decreto que é, é, de até 60 minutos  
348 depois do início da, da audiência pública. Então, se alguém quiser se inscrever, pode se inscrever,  
349 tá em tempo ainda. Só se dirigir até a mesa e dar o nome, tá ok? Vê se tá funcionando o microfone  
350 pra você. Tá funcionando o microfone? Testa aí, pra todo mundo ouvir. **Márcia Emília Silvia**  
351 **Alves:** Bom dia. **Ronaldo Gonçalves:** Tá. É, uso da palavra dado a senhora Márcia Emília Silvia  
352 Alves. Ela é advogada. Você pode dizer pra gente o bairro que você reside aqui? **Márcia Emília:**  
353 Eu represento um morador do bairro Maria Bastião. **Ronaldo Gonçalves:** Tá. Tá legal. Você tem,  
354 que bairro Maria? **Márcia Emília:** Bastião. **Ronaldo Gonçalves:** Bastião. É, pelo regimento aqui,  
355 pelo decreto, você tem três minutos tá, pra se manifestar. Pois não, fique a vontade. **Márcia**  
356 **Emília:** Em 2021, foi feito um estudo na região, de levantamento dos bairros irregulares, né? Esse  
357 estudo, o que a gente vê na prática, é que ele não tá sendo utilizado como parâmetro, nos casos de



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

358 análise de "REURB", que é a regularização fundiária, prevista aí na legislação de 2017, né? Então,  
359 a gente já tem muitos bairros consolidados, antigos em São Francisco né, Bairro dos Remédios...  
360 ele falou apenas da regularização do bairro dos Ferreiras, mas na nossa realidade, é que existem  
361 vários outros bairros, é, informais e já consolidados há anos, que podem ser contemplados com  
362 essa legislação de 2017. Vejo que aqui em São Francisco, é essa alteração da legislação não prevê,  
363 não contempla, é, a devida, é, como eu posso dizer... a devida adaptação da legislação municipal  
364 com a legislação federal, né? (voz ao fundo) Tá, então, o que eu trago é o que tem de projeto para  
365 essas regularizações? O que pode ser colocado nessa alteração da legislação municipal, para se  
366 adaptar à legislação federal. Um exemplo é, por exemplo, é, a questão de outorga d'água ou a  
367 questão dos biodigestores, né? Num "Reurb", num possível "Reurb-E", que são as unidades já  
368 consolidadas em área rural e que precisa se adaptar na questão ambiental. Então, o que isso  
369 pode, o que essa alteração pode contemplar os "REUB-E" que são as regularizações especiais e o  
370 que a gente vê na região né? Muitos sítios, chácaras, abaixo da metragem legal e que precisam,  
371 precisam se adaptar na questão ambiental. E por hora é isso. Obrigada. **Engº Oswaldo:** Bom,  
372 Márcia, é, vamos lá. A política de regularização fundiária, ela é instituída pela legislação né... eu  
373 acho é que de 2012, depois teve a revisão de 2017 que inclusive, criou essa figura de condomínio  
374 de lotes que eu lhes falei; ela, na verdade, ela é levada pela Secretaria de Gestão Habitacional e  
375 Obras, ela não é uma política da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade. Mas assim, vou  
376 tentar colocar pra você algumas questões pela vivência que eu tenho na Prefeitura. Bom, hoje  
377 pela legislação, você tem a questão da "REURB-E" né que é de interesse específico e a questão da  
378 "Reurb Social". A de interesse específico, pelo que eu sei, os proprietários podem pleiteá-la  
379 através de um pedido de diretrizes, junto à Secretaria de Gestão Habitacional e Obras. Lá tem um  
380 departamento de regularização fundiária, a Secretaria, ela emite as diretrizes e os exploradores,  
381 porque não existe mais a figura do loteador, né, isso ficou lá atrás, acaba sendo uma iniciativa de  
382 quem adquiriu esse lote, então, essas pessoas, elas têm que se cotizarem e buscarem essas  
383 diretrizes. Eu sei que não é tão simples, que envolve custos. Uma regularização, não só ela, além  
384 de ser fundiária, ela envolve a questão da legalidade dos imóveis, então, ela é uma questão  
385 fundiária, de registro de Cartório, ela também tem uma regularização urbanística. Algumas



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

386 soluções, urbanas, que precisam ser feitas, porque, quando você regulariza, aquelas vias passam a  
387 ser públicas; a Prefeitura passa a assumir aquilo lá. Então, ao assumir aquilo lá, de interesse  
388 específico, ela já tem que ter um mínimo de infraestrutura, porque a Prefeitura, ela vai gerenciar  
389 aquela situação, mas ela não vai implantar aquela infraestrutura no "Reurb-E". Por isso que a  
390 diretriz é fundamental e cada localidade é uma situação, porque cada local tem a sua  
391 peculiaridade, né, vamos pensar assim. Diferente do "social" que uma vez comprovado cabe à  
392 Prefeitura, bom, é o que eu posso falar pra você. Em relação à legislação de zoneamento, a  
393 legislação de zoneamento, ela trabalha com a cidade legal, com a cidade regular. Então, ela só vai  
394 atuar nesses loteamentos, a hora que eles tiverem regularizados, porque o que acontece, quando  
395 um loteamento está regularizado, aquele imóvel, aquele loteamento, ele recebe um zoneamento.  
396 O zoneamento que normalmente é dado é o "ZM5" é a Zona Mista 5. É um zoneamento que a  
397 gente tem, que ele trabalha com lotes menores, tem mais flexibilização de parâmetros e também  
398 tem algumas atividades comerciais que são oportunas para aqueles, pra esses bairros. Agora, se  
399 for um bairro que queira, se for um bairro 100% residencial, principalmente de "REURB-E" - lá  
400 pra cidade a gente tem alguns assim, o "Villagio Alpino" lá pra baixo, ele tem essa característica -  
401 ele, ele vai para um caminho de uma "ZR". Mas aí, a regularização, então, do interesse "Reurb-E",  
402 naturalmente, será "ZR", um caso ou outro pode ser que caia na "ZM5" e a de interesse social e a  
403 "ZM5". Mas enquanto ele não está regularizado, a questão do zoneamento não entra nele, porque  
404 eu só posso aprovar uma atividade comercial, só posso aprovar uma nova residência num lote  
405 vago daquele loteamento, após a regularização. O que eu entendo, o que a lei fez aqui, com  
406 relação a São Francisco e você comentou a questão do Ferreiras - foi como na região do bairro  
407 dos Ferreiras remanescem glebas e terrenos que não fazem parte da parte irregular, a gente teve  
408 que criar um bolsão do "ZM5", entendeu? Porque ali tinham terrenos que seriam interessantes  
409 até para questão urbana, porque São Francisco tem uma dificuldade muito grande de expansão,  
410 né? Você tem a questão da Serra, você tem a questão da APA, você tem toda a questão da  
411 limitação física, pra expansão urbana. Por isso que o rural sofre tanto em São Francisco nesse  
412 aspecto, né? Muitas propriedades, ao longo dos anos, a história é essa, as propriedades vão  
413 enfraquecendo economicamente, seus proprietários não conseguem manter. Muitas vezes,



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

414 quando eles falecem, seus herdeiros precisam dispor daquela terra e aí há um fracionamento das  
415 propriedades. E tem pessoas de maior poder aquisitivo, que compram áreas maiores e mantém  
416 elas grandes. Outras não, repartem. E aí, a gente tem essa situação desses bairros que vieram de  
417 Santa Bárbara... Pocinho, eu estou um pouco desatualizado nesse aspecto, mas me lembro de  
418 Lavras, Machado, me lembro de tudo isso. Isso tudo foi acontecendo no tempo e são  
419 aglomerações mesmo; são bairros que precisam, mas aí, é preciso separar a situação do que é  
420 "Reurb-E", que a Prefeitura não atua e "interesse social", que a Prefeitura atua. Dentro de  
421 "interesse social", a Prefeitura tem uma política, que ela atua, principalmente, com aqueles de  
422 mais baixa renda. Isso, em São José dos Campos, tem populações de risco, lá, né? Você tá vindo lá  
423 para o lado de Freitas, você enxerga a Canindu, Avaí, então tem uma série de situações lá que  
424 precisam ser resolvidas e a Prefeitura fará. Mas, nesse caso daí, eu sugiro que procure a  
425 Secretaria de Obras, pra maior diálogo em relação às diretrizes, tá bom? Não sei se respondi a  
426 contento, mas a legislação que nós estamos propondo, ela não afeta o irregular. Ela trabalha com  
427 ele após a sua regularização, ok? **Ronaldo Gonçalves:** É, mais alguém tem interesse em se  
428 inscrever pra fazer uso da palavra? Não? Mais ninguém? Então, eu vou repetir que, fica  
429 disponível, é, em até cinco dias. Então você que fez o uso da palavra, Márcia, você pode se  
430 manifestar novamente por escrito, tá, através do site que a gente falou aqui no começo. Eu vou  
431 repetir o site que é, seurbs@sjc.sp.gov.br ou você pode protocolar em qualquer ponto de  
432 protocolo do Município e fazer a sua, a sua manifestação, o seu pedido de informação ou pode  
433 procurar a gente lá no 6º andar, na Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade porque se for de  
434 "obras particulares" a gente encaminha, se for algum pedido que você já tenha protocolado, a  
435 gente encaminha pra diretoria, é que tem o escopo de tratar desse assunto, tá? O ideal é se você  
436 quiser, agendar antes, tá? Porque a gente tem bastante demanda. Pra você não ficar esperando  
437 muito tempo lá. Às vezes estou ali. Se estou desocupado de uma reunião, de um atendimento, eu  
438 atendo, mas é mais garantido você agendar antes, tá bom? Vocês podem também se manifestar  
439 através do 156 tá? Sempre lembrando, o 156 está sempre ativo. Vai chegar pra gente a demanda,  
440 se for da Secretaria de Urbanismo e fiquem à vontade pra fazer uso desses canais de  
441 comunicação, é, com a Prefeitura, tá ok? Bom, é, tendo em vista que não tem nenhum inscrito a



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

442 mais, você quer fechar com algum comentário, Oswaldo, não? Marcos quer fazer uso da palavra?  
443 Não? Tranquilo? Então, tendo passado a apresentação dos quesitos da audiência pública, as  
444 condições, as regras, a leitura do decreto, a gente dá por encerrada então a audiência pública de  
445 hoje. Agradeço a presença de todos ok e a Administração está sempre à disposição de vocês.  
446 Obrigado!

**Fim da Transcrição [00:46:00]**