



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Transcrição das Audiências Públicas

Decreto 19.177/22

2ª Audiência Pública

Local: Casa do Idoso Leste - Vista Verde

Data: 21/11/22 - Horário: 18h45

1 **Sec. Marcelo Manara:** Boa noite a todos! Então, vamos dar abertura à nossa segunda Audiência
2 Pública. Meu é nome Marcelo Manara, estou Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade e vou
3 dar as boas-vindas a todos aqui e o propósito dessa Audiência Pública são dois assuntos: À
4 apresentação do Projeto de Lei Complementar que altera a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação
5 do Solo, visando às adequações à dinâmica do desenvolvimento urbano, a partir da constatação
6 de situações que demandam ajustes pontuais de parâmetros e conceitos para a sua aplicabilidade
7 em consonância com as premissas do Plano Diretor, aprovado em 2018. A adequação proposta
8 objetiva, maior segurança jurídica e coerência conceitual e maior atratividade de investimentos
9 qualificados e restringe-se ao copo textual da lei, não abrangendo alterações de mapa na
10 distribuição das zonas de uso. Então, isso quer dizer que nós não estamos propondo a discussão,
11 uma rediscussão do zoneamento né, então é importante assegurar isso pra toda a população, que
12 não vamos discutir tipologia e alteração desses tipos de zoneamento da cidade, mas sim, passado
13 três anos da aplicação da lei, alguns ajustes fazem necessários pra dar mais coerência, mais
14 clareza e alguns acertos conforme o texto enunciado. Também, a apresentação do projeto de lei
15 complementar que aperfeiçoa a cobrança da contrapartida do planejamento urbano sustentável,
16 como reflexo das condições econômicas e tributárias no município, visando um reequilíbrio na
17 referida cobrança em razão do surgimento de novas opções para emprego de estratégias
18 sustentáveis a partir da instituição do manual de estratégias sustentáveis. Então esse edital, a
19 convocação dessa Audiência Pública, atendeu a todos os ritos, foi publicado com 15 dias de
20 antecedência, da primeira audiência que ocorreu, sábado, em São Francisco Xavier e de hoje, pra
21 frente, contando com a de hoje, teremos essas cinco audiências públicas, terminando no dia 1 de



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

22 dezembro. O calendário tá disponível no site da prefeitura. Então o rito da audiência pública é
23 regido pelo Decreto 19.177 de 8 de novembro de 2022, eu vou ler pra vocês, para que todos
24 tenham conhecimento do rito que vai reger essa audiência pública. O Decreto 19.167, 8 de
25 novembro de 2022, regulamenta a realização das audiências públicas e discussão de ajustes e
26 parâmetros urbanísticos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, do município do São
27 José dos Campos, Lei Complementar 623 de 2019, e da contrapartida financeira do Planejamento
28 Sustentável do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, Lei Complementar 612, 2018, e dá
29 outras providências. O prefeito de São José dos Campos no uso de suas atribuições legais, que lhe
30 são conferidas pelo inciso IX, do artigo 93 da Lei Orgânica Município, de 5 de abril de 1990,
31 considerando o disposto no inciso X, do artigo 16 da Lei Orgânica do Município, que estabelece a
32 obrigatoriedade da realização da audiência pública no caso de elaboração ou alteração de
33 legislação reguladora do uso e ocupação do solo. Considerando o que consta no Processo
34 Administrativo número 12101 de 2022, decreta, artigo primeiro: fica regulamentada a realização
35 das audiências públicas referentes à discussão dos ajustes e parâmetros urbanísticos da Lei de
36 Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de São José dos Campos. A Lei
37 Complementar 623 de 2019 e da contrapartida financeira do planejamento sustentável do Plano
38 Diretor de Desenvolvimento Integrado, Lei Complementar 612 de 2018, por meio deste decreto.
39 Artigo segundo: é considerada audiência pública, a reunião agendada pela prefeitura, cuja
40 realização permite a participação de qualquer cidadão, tendo como objetivos apresentar à
41 sociedade a proposta de ajustes e parâmetros urbanísticos a Lei de Parcelamento Uso e Ocupação
42 do Solo do município e da contrapartida financeira do Planejamento Sustentável do Plano Diretor
43 Desenvolvimento Integrado. Propiciar a participação popular com a obtenção de subsídios e
44 contribuições atinentes ao tema. Artigo terceiro: a convocação e a divulgação da data, o horário, e
45 locais das audiências públicas, é, artigo terceiro, das audiências públicas serão feitas, no mínimo,
46 15 dias corridos de antecedência no boletim Oficial do Município Jornal Rio Grande Circulação
47 por meio do site oficial: “www.sjc.sp.gov.br”, e das redes sociais da prefeitura. Parágrafo único: as
48 audiências públicas serão presenciais e realizados em locais adequados, que dispõe de
49 infraestrutura, facilidade de acesso e segurança. Artigo quarto: a audiência pública será dividida e



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

50 realizada em cinco etapas, descritas a seguir: primeira etapa, abertura realizada pelo Secretário
51 de Urbanismo e Sustentabilidade ou seu representante, com duração máxima de 10 minutos.
52 Segunda etapa: apresentação da proposta de ajuste e parâmetros urbanísticos da Lei de
53 Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no município e da contrapartida financeira no
54 Planejamento Sustentável do Plano Diretor Desenvolvimento Integrado, pelo Secretário de
55 Urbanismo e Sustentabilidade ou seu representante, conforme disposto no artigo segundo desse
56 decreto, com duração máxima de 40 minutos. Inciso III. Eu falei o primeiro inciso I, inciso II,
57 inciso III. Terceira etapa: manifestação da população presente com duração máxima de 3 minutos
58 para cada cidadão que solicite fazer uso da palavra. O conjunto total de todas as manifestações
59 não poderá exceder a 120 minutos. Quarta etapa: comentários por parte dos técnicos, do
60 município, com duração máxima de 20 minutos. E quinta etapa: comentários e encerramento
61 pelo Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade ou seu representante, com duração máxima de
62 5 minutos. Parágrafo primeiro: cidadãos que quiserem se manifestar de acordo com disposto no
63 inciso III desse artigo, deverão se inscrever durante os primeiros 60 minutos, a contar do início
64 da audiência. Parágrafo segundo: para manifestação do cidadão, será obedecida à ordem de
65 inscrição, sendo cada um terá direito apenas uma única manifestação. Parágrafo terceiro: fica
66 proibido o uso de apitos, outros instrumentos acústicos e quaisquer manifestações verbais que
67 conturbem as discussões da audiência pública. Parágrafo quarto: fica proibida a fixação de
68 cartazes, faixas, e similares, na parte do, na parede do palco frontal, assim como nos
69 equipamentos de apoio do evento. Artigo quinto: todas as falas, manifestações ocorridas na
70 audiência pública serão registradas por escrito e gravadas para futuro acesso, divulgação e
71 controle público. Artigo sexto: os participantes das audiências públicas devem registrar sua
72 presença em lista. Artigo sétimo: fica estabelecido o prazo de 5 dias úteis após a realização da
73 última audiência para o envio de sugestões e contribuições através do e-mail:
74 "seurbs@sjc.sp.gov.br" e protocolo de ofício junto à Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade.
75 Esse Decreto entra em vigor na data de sua publicação, São José dos Campos, 8 de novembro de
76 2022, Anderson Farias Ferreira, Prefeito, Marcelo Pereira Manara, da Secretaria Urbanismo e
77 Sustentabilidade, Guilherme Beline, Secretário de Apoio Jurídico. Bom, então feita à leitura do



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

78 Decreto, nós podemos já informar aqui que está aberta então, as inscrições pra manifestação lá
79 na mesa de fundo e podemos então dar início à segunda etapa com apresentação que vai ser feita
80 pelo Antonio. Quero registrar a presença do vice-presidente do COMAM, Jefferson Rocha e
81 agradecer sua participação. **Arqº Antonio:** Obrigado. Boa noite a todos. Agradeço a oportunidade
82 de tá aqui hoje diante de vocês fazendo essa apresentação. Eu me chamo Antonio, sou arquiteto e
83 urbanista da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade. A pauta da nossa reunião é pra fazer
84 apresentação para comunidade das alterações que vão acontecer no Plano Diretor e na Lei de
85 Zoneamento. Então vamos iniciar apresentação pela Lei do Zoneamento, com um breve
86 posicionamento aqui, é a Lei do Plano Diretor, ela é uma legislação que traz pra gente todo o
87 arcabouço jurídico e os instrumentos necessários pra gente implementar a Política Urbana no
88 município. E a lei de Uso e Parcelamento do Solo, que a gente conhece popularmente como "Lei
89 do Zoneamento", ela é utilizada pra implementação desses instrumentos. Essas alterações que
90 vão acontecer, elas buscam fazer um aperfeiçoamento de parâmetros, fazer uma melhoria de
91 alguns índices, buscando trazer pra cidade uma melhor qualificação da lei. Ela, sinteticamente vai
92 abordar os temas de parcelamento do solo, uso residencial, uso comercial e de serviços, uso
93 industrial, condomínio de lotes, que é uma novidade que a Legislação Federal permitiu e que a
94 gente trouxe para a Lei, uso misto, algumas questões de recuos, fachada e fruição pública e
95 fachada ativa, imóveis com mais de um zoneamento, um espaço árvore, uso e ocupação na zona
96 rural, e alguns parâmetros gerais, tá? É importante ressaltar o seguinte: o mapa de zoneamento
97 ele não teve nenhuma alteração. Não, não há alterações de zoneamento, não tem essa alteração
98 no território, porque o mapa, ele reflete o texto legal, e traz à parte, a parte escrita pra uma
99 leitura visual do que é possível fazer dentro da cidade de acordo com as camadas que estão ali
100 desenhadas, tá? Então não houve alteração. Tem uma alteração na qualificação de alguns itens,
101 que não recai sobre isso. Próximo. É, inicialmente, na implantação de loteamentos, hoje tem um
102 regramento muito bem estabelecido pras inclinações das ruas, só que nas junções que os novos
103 loteamentos fazem com os existentes, às vezes é necessário fazer algum ajuste, ou alguma,
104 alguma harmonização ali pra melhorar essa, essa ligação. A legislação agora vai prever uma
105 possibilidade de uma margem de flexibilidade dessa inclinação. E uma outra questão que é



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

106 importante também, no mapa do município, é que nós temos a divisão do território em
107 macrozonas, para macrozona de consolidação, vai ser permitido a liberação de loteamentos.
108 Deixa eu ver se é isso mesmo, se eu não me perdi, vai ser permitido nos loteamentos faseados, a
109 liberação de construção unifamiliar. Isso dentro das macrozonas, da macrozona de consolidação.
110 Isso é, demanda também um movimento da prefeitura que é a apresentação do termo parcial de
111 recebimento de obras, que é um termo parcial para aquela fase, tá? E outra coisa que é
112 importante também, no território existem diversas faixas ao longo de rodovias, de ductos,
113 ferrovias, que a gente chama de: "Faixas non aedificandi". Nessas faixas não é permitido fazer
114 edificação, então, o que acontece? Já na aprovação dos loteamentos, é gravado essas faixas, e
115 agora isso também vai acontecer nos desmembramentos, que é uma modalidade de divisão do
116 solo urbano que é mais simplificado, ela não demanda, quando a gleba já tem uma certa
117 infraestrutura e pode ser aproveitada, através de desmembramento, e vai passar a constar
118 "faixas non aedificandi" nos lotes resultantes no gravame do Cartório. É, tem uma questão
119 também que está sendo trazida de volta pra lei por uma necessidade administrativa e que tá
120 prejudicando, em alguns momentos, assim, a aprovação de projetos. É o desdobro e a anexação -
121 que vai acontecer mediante a possibilidade de regularização da edificação existente no lote, se o
122 lote tiver uma edificação. Para os lotes que não têm edificação nenhuma, continua tudo do
123 mesmo jeito, não afeta em nada. Mas chega muito pra gente, pedidos de desdobro ou anexação,
124 que tem uma edificação existente e vai voltar a ser visto junto com o desdobro esse tipo de,
125 condicionante pra poder fazer à aprovação do projeto. Tem um ponto importante aqui, na região
126 leste, né, como tem bastante ZM5, ele afeta bastante aqui e vai melhorar a condição da região. E
127 hoje numa ZM5, quando tem uma estrada municipal oficial, ela é considerada Corredor 5. É, a
128 proposta é deixar de considerar como Corredor 5, mas incorporar os usos que o Corredor 5
129 permite. **Eng. Oswaldo:** Corredor 3. **Arq. Antonio:** Ah, Corredor 3, perdão. Na ZM5 é o Corredor
130 3. O uso é, qua-qual que é a diferença? O Corredor 3, ele permite alguns usos comerciais que a
131 ZM5 não permite, só que, por outro lado, ele bloqueia o uso residencial. Então a ideia é liberar o
132 uso residencial e absorver esses usos comerciais que já estavam permitidos tendo essa leitura de
133 Corredor 3, tá? Então isso daí vai melhorar a condição de ocupação dessas áreas que tem aqui,



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

134 né. Ocupação que eu digo, é a utilização né, aprovação de projeto, instalação de empresas. No
135 caso, nós temos gradações de uso e elas são expressas aí pelas siglas, né. A ZM5, ela não permite
136 CS2 e CS4 lá, e o Corredor 3 permite e vai passar, vai, nas estradas, passar a permitir. Então é uma
137 simplificação até pra análise de projetos e pra compra ou negociação. É, um ponto importante
138 aqui também, na parte de baixo ali, é a classificação, aliás, não é classificação, é análise de
139 localização. E o que acontece? O uso CS1B envolve uma diversidade grande de coisas, né, bar sem
140 música que funciona à noite, clínica veterinária com internação, *buffet* infantil. Esses usos exigem
141 o que a gente chama de: "Análise de Localização" só nas laterais e a ZM1, normalmente, né, no
142 nosso mapa, ela é programada para confrontar com a ZRS. Então, o que vai acontecer? Vai passar
143 a ser exigido na análise de localização a visibilidade se o imóvel for, é, confronta de fundos com
144 uma ZR, pra não permitir esses usos mais incompatíveis, com incômodo muito grande nesses
145 pontos específicos, né, vai melhorar também a condição de vida na área residencial. Vamos ver.
146 Tem uma questão com o Corredor 3, como eu disse na fala anterior né, o Corredor 3, ele não
147 admite uso residencial, só que na Zona Sul, na Zona Leste, nós temos glebas muito grandes que
148 tem, não, não glebas, mas terrenos muito grandes que comportam uso residencial, daria para
149 fazer unidades habitacionais, e que faz frente pro Corredor 3, então a ideia aqui é permitir o uso
150 residencial vertical, tanto o residencial vertical 1, quanto o residencial vertical 2, quando ele fizer
151 frente pra Corredor 3, desde que ele seja misto com uso comercial, é isso, né? Tá. É, uma outra
152 inovação que tá vindo também é permitir, não permitir, mas, gerar uma condição para os
153 residenciais verticais com até 20 unidades, que facilite a instalação desses empreendimentos, que
154 são edificações de menor porte, o incomodo é pequeno, a gradação do incômodo é pequena,
155 então dá pra diminuir a quantidade de exigências com vagas, e com, com área de uso comum, no
156 caso, recaindo sobre o lazer, é, ZM1, ZM2, ZM3. Inclusão do condomínio de lotes. Aquela inovação
157 que eu comentei, que veio da Lei Federal, né, que é o Condomínio de Lotes, ela era permitida
158 apenas em duas zonas de uso: ZM4 e ZM5, e também na ZPA1, não, ZPA2. É, agora vai ser
159 admitido também nas Zonas Mistadas 1, 2 e 3, que é uma leitura que foi feita que dá para fazer isso
160 e melhorar a condição de oferta de habitação no município. É, vamos ver aqui, ZPE1. É, vai haver
161 também a extensão da possibilidade de fazer, é, para as glebas, né, fazer loteamento, com lotes



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

162 um pouco menores na macrozona de estruturação, quando essa Gleba tiver, estiver em ZPE1. É, a
163 condição é diminuir a área do lote, aliás, a condição para diminuir a área do lote atestado é
164 utilizar o zoneamento ZR, que é um zoneamento mais adequado pra residência; esse é um ponto
165 importante também pra instalação de empresas no município. É, hoje a aprovação de projeto, ela
166 funciona assim, se você tem um imóvel existente, você precisa mudar a característica de uso do
167 imóvel e tem que fazer uma nova aprovação de projeto, e às vezes o recuo não é compatível com
168 aquele uso que tá querendo ser instalado no imóvel, então vai haver uma possibilidade de, vou
169 usar um, um anglicismo aqui, fazer um “downgrade”, né, você vai pegar um uso mais restritivo e
170 abaixar ele e se for indústria e for abaixar pra CS, CS1, há a legislação, ela vai permitir que a gente
171 reconheça o recuo como ele está instalado, a gente vai poder fazer a liberação sem a pessoa ter
172 que fazer demolições no imóvel. Com licença... **Arq. Antonio:** É, o que mais? Ah, tá havendo
173 também uma reclassificação e uma adequação na classificação, na realidade, de CS1B, e para
174 possibilitar que o Corredor 5, receba essas atividades. O que acontece? O Corredor 5 é a orla do
175 banhado, e lá já é permitido CS4-1, é, CS4-A. E esse é um uso muito restritivo, e o CS1-B, ele é
176 parente dele, só que ele é de dia, então o risco é menor, vai ser, por conta disso, né, dessa
177 ponderação, vai ser permitido utilizar essa, instalar essas atividades no Corredor 5. É, outras
178 alterações, né, alguns ajustes também é na classificação de atividades, alguns dos usos, eles são, a
179 gradação do risco é feito através do número de unidades, né, caso de hotel, ou então, é como nós
180 temos ali por área de terreno, vai ser tudo consolidado pela área construída computável. Por
181 quê? Para agilizar o trabalho da Sala do Empreendedor na hora de atribuir uma atividade ali. Vai
182 ficar mais fácil pra fazer o licenciamento de empresas. Então você tem, dentro disso, você tem
183 inclusão de duas atividades, né, lavagem a seco de veículos automotores, que não constava
184 especificamente isso e o desentupidor e limpa fossa. É, e vai ser feito um esclarecimento com
185 relação a bar sem música e que funciona após as 22h. Vai ser feita essa, esse melhor
186 esclarecimento que deu um pouco de confusão ao longo dos anos, e a gente verificou que é
187 melhor colocar um termo mais ajustado. E também o reenquadramento de quadra rínque de
188 patinação, pista de skate, *beach*, tênis, que daí junta isso com o Corredor 5 na orla do banhado.
189 Essa é a alteração que está casada junto com aquela. É, pra atividades industriais, né, com



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

190 fabricação artesanal, ela vai a, quando ela tem até 120 metros quadrados, ela vai passar a ser
191 entendida como CS. Atualmente, ela é entendida como CS1, mas como é, são atividades não
192 incomodantes, né, são coisas artesanais mesmo, então, é possível fazer esse reenquadramento. E
193 outra questão também é o seguinte: o uso I-1A, ele tem um nível de risco similar a R e CS. Então
194 vai ser feito um ajuste na legislação, igual à questão de quando uma indústria baixa pra comércio,
195 a gente poder reconhecer o recuo e manter o imóvel sem demolição, sem nenhum ajuste. Eu sei
196 que às vezes prejudica a pessoa e até inviabiliza a instalação da atividade. É, as áreas pra
197 instalação de condomínio industrial, ela vai ter um aumento pra não obrigar que seja feito o
198 loteamento, que seja possível fazer um condomínio industrial ao invés do loteamento, que
199 município não perde com isso, mas facilita a instalação. É, vai se permitir também instalação de
200 condomínio industrial e conjunto industrial na CMETRO-ED, na centralidade metropolitana
201 estendida. Próximo: a questão do condomínio de lotes, o que acontece? Nós temos um
202 regramento federal que permite, mas não dá forma, e como era um negócio muito novo, em 2019,
203 quando a Lei do Zoneamento foi feita a gente não tinha ainda exemplos, ao longo do país, pra
204 poder utilizar na forma e agora a gente está dando uma formatação um pouco melhor, né, já tem
205 alguns exemplos aí, e a gente, vai fazer uma proposição de melhoria nas condições pra poder ficar
206 mais claro o que o empreendedor tem que fazer. Então deixa eu ver, requer aperfeiçoamento. Vai
207 esclarecer esses parâmetros urbanísticos, a documentação também, que não ficou clara, né, a
208 Legislação Federal, ela não esclarece qual é a necessidade e, também vai ser feito uma adequação
209 de parâmetros ambientais também e esclarecer isso. Dentro da legislação também, a Lei do
210 Zoneamento, junto com o Plano Diretor, o Plano Diretor é 2018, a Lei de Zoneamento 2019, e
211 dentro da política urbana, do município, a gente passou a cobrar Outorga Onerosa pra instalação
212 de edificações de grande porte, né, que tem uma área edificada muito grande perante o terreno.
213 Para estimular alguns usos no município, principalmente o uso é misto, né, que pra não ficar
214 aquela situação assim de você ter regiões da cidade onde você anda e é um deserto de atividades
215 comerciais, você só tem atividade residencial, e a pessoa às vezes tem que ir muito longe pra
216 comprar alguma coisa e tal. É proposto um desconto na Outorga com essas condições, se tiver,
217 50% do térreo, edificado com uso comercial, ou então, 15% da área, é, edificada, e 15 e 80% da



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

218 área edificada, é, num balanço ali, né. Geralmente o pessoal vai escolher 15% como comercial. Na
219 legislação hoje não está muito específico, a gente tá melhorando essa leitura. É um, das
220 adequações, é uma das que vai acontecer. Na publicação da Lei do Zoneamento não houve a
221 ponderação do recuo nas centralidades municipais de algumas atividades. Essa ponderação vai
222 ser feito agora, né, a gente tá corrigindo isso, só que também vai ficar claro o seguinte: nas zonas
223 tradicionais ali, tanto o Jardim Paulista, quanto Santana, que já vem desde a Legislação de 1997,
224 uma condição diferente do tratamento pra recuo, a gente vai manter isso daí, né. Então tá
225 trazendo até agora também essa, esse tratamento. Na Fachada Ativa, que é um dos requisitos
226 necessários pra conseguir desconto na Outorga, nós vamos fazer um trabalho pra definir melhor,
227 né, um trabalho de definição de como isso tem que acontecer pra que o empreendedor consiga se
228 guiar melhor, como que ele tem que fazer apresentação do projeto e a gente também poder
229 dirigir né, as análises de maneira mais adequada. Então, essa qualificação urbana, ela vai
230 modelar, vem pra demonstrar, assim, demonstrar e retificar, é, ratificar que o que é necessário
231 pra ser feito, ser chamado de Fachada Ativa, é um, um balanço, é, não um balanço, mas é uma
232 ligação muito, muito mais clara e muito mais concisa entre a área pública e a área privada, e que
233 essa área, é, privada em frente às edificações e à área comercial, ela tem uma qualificação de
234 estar, e ela não tem as barreiras físicas e nem visuais, pra poder ter uma composição melhor ali
235 no espaço público, né, entre o espaço público e o privado. É, próxima. E vai ser feito também um
236 esclarecimento, porque assim, dentro da fachada ativa tem uma fruição pública, mas a fruição
237 pública, ela pode acontecer sozinha, né, porque a fachada ativa, ela tem algumas condições de
238 dimensionamento e metragem pra acontecer. Caso não seja possível acontecer e for ser feito algo
239 diferente, né, nós temos aqui duas visões, sendo trabalhado em cima disso e uma delas que é
240 muito importante pra gente é haver a ligação entre duas vias, né, que é o que tá sendo
241 demonstrado na esquerda, não que elimine o que está sendo mostrado na direita, né, é um espaço
242 amplo de utilização. Então vai ser feito uma composição melhor pra poder explicar pros
243 empreendedores como que é pra ser, pra isso daí acontecer. Eu tenho cinco gráficos aqui, eles são
244 para definir melhor, eles demonstram a alteração que vai acontecer num dos artigos que rege
245 quando o imóvel tá, ele é afetado por mais de uma zona de uso. É, qual que é a filosofia da coisa?



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

246 O imóvel, a gente, quando, quando acontece algo assim, o que a gente vai partir? A gente vai
247 partir do acesso, a pessoa quer é um acesso de veículos em de, em uma das duas ruas. Esse
248 acesso, ele vai demonstrar qual é o zoneamento que vai ser aplicado. Então, só que assim, às, às
249 vezes, a pessoa quer dois acessos, entendeu? E os dois acessos vão correr cada numa zona
250 distinta, então a, é, agora a gente vai especificar melhor como que vai ser esse balanço pra tirar
251 algumas dúvidas que estavam acontecendo, e o que vai acontecer assim, é, o uso mais restritivo
252 ele vai ter o que acontecer, o acesso dele vai ter que acontecer pela zona de uso dele e o quando
253 as duas zonas de uso comportam os mesmos usos, pra a gente é indiferente por onde vai ser
254 acesso, há não ser que tenha alguma questão específica da via é, com opinião da Secretaria de
255 Saúde, de Mobilidade. Mas, o que vai acontecer é isso, é o acesso, ele vai continuar regendo, como,
256 é hoje. O uso, ele tem que ser exercido de acordo com, com a entrada. O gabarito de altura, os
257 recuos, eles vão de acordo com a restrição do imóvel, tá. Então na parte mais restritiva vai ter que
258 ser atendido a zona, o que a zona de uso pede. E aqui temos o Espaço Árvore, que é uma inovação
259 também que aconteceu na Legislação, e ele tá sendo reformatado, né, não, não reformatado, mas
260 está sendo melhor especificado como é para ser feito a implantação. Isso geralmente ocorre nos
261 loteamentos novos, foi um pedido dos loteadores pra esclarecer melhor como tá acontecendo. É
262 também pra questão de instalação de novas atividades né a alteração do pedido de recuos em
263 zonas de uso, as duas últimas ali, ZUPI, Zona de Uso Predominantemente Industrial. Existe um
264 uso comercial ali dentro também, mas, são áreas voltadas para indústria certo? E a Zona de Uso
265 Diversificado, que ela também tem algumas gradações ali, são áreas que no entorno não têm
266 residência, são zoneamentos voltados pra comércio e indústria, então não tem problema
267 flexibilizar esses recuos, né. E uma alteração nas exigências de lote mínimo na centralidade
268 metropolitana, no centro tradicional. É, a gente identificou que é necessário colocar uma válvula
269 de escape ali pra imóveis mais antigos, né, pra poder fazer uma provação mais célere. É, bom, isso
270 que eu falei até agora é da lei do zoneamento. Eu vou entrar aqui, brevemente, no Plano Diretor,
271 essas alterações, elas centram, basicamente, em quatro itens, né, fator de planejamento, fator de
272 sustentabilidade, que são dois itens que compõem o cálculo da contrapartida, de
273 sustentabilidade, as opções de pagamento da contrapartida financeira e o próprio cálculo da



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

274 contrapartida, tá. Então, a questão do fator de planejamento, a Vila Adyanna, ela tá na tabela, ela
275 tá numa linha abaixo da que é adequada pra ela, então tá sendo feito uma readequação por conta
276 das características da região. Também, para premiar o município, e também pra estimular novos
277 usos, novas tecnologias, estimula a adoção de sustentabilidade, né, nas edificações, tá sendo feito
278 uma reformulação das estratégias do fator de sustentabilidade. Então vão ser oferecidos novos
279 elementos pra compor no que já existe, tá, então, por exemplo: plantio de árvore nativa, uso de
280 descarga de vaso sanitários de comando duplo, soluções baseadas na natureza, que são,
281 basicamente, assim... aqueles elementos que ajudam por exemplo, na inércia térmica no imóvel,
282 ajudam a melhorar a condição climática do imóvel, e que não necessariamente, vão utilizar
283 energia, mas usam uma tecnologia tradicional, uma parede com melhor inércia ou algum outro
284 equipamento. É, adoção, eu acho... **Arq. Antonio:** Bom, jardim de chuva e drenagem sustentável
285 também. Está entrando alguns elementos com relação a jardim de chuva, né. E, com relação a
286 pagamento da contrapartida financeira, agora também, como é um negócio novo, né, que
287 começou a partir de 2019, a gente já tem experiência também pra verificar as alterações
288 necessárias, né. Então vai ser oferecida uma possibilidade quando for feito um pagamento à vista,
289 de um desconto de 5%. É, vai ser incluída a opção de fiança bancária para pagamentos parcelados
290 e parcela única. O munícipe, ele pode fazer o pagamento da outorga, num pagamento único e para
291 daqui a 18 meses, né, após aprovação, ou então parcelado em 18 vezes, isso é garantido hoje por
292 seguro, seguro fiança, vai ser feito também a possibilidade de fiança bancária, que é uma outra
293 modalidade de garantia. Vai ser também oferecido parcelamento diretamente com o município,
294 sem a necessidade de apresentar uma garantia ou alguma carta, um fiador, alguma coisa, e vai ser
295 também oferecido por conta da conjuntura que o país tá passando, né, a questão de inflação e tal,
296 vai ser oferecido também um desconto de 30%, que vai vigorar até o dia 31 de dezembro de
297 2024, tá, a partir da data de publicação até o último dia do ano de 2024. Bom, da parte de
298 apresentação da Legislação seria isso. Nós temos aqui um quadro com as próximas audiências. Eu
299 convido todos a participarem e agradeço a oportunidade de estar aqui com você. **Antonio:** Ah,
300 sim. Quem quiser falar, ainda tá aberto as inscrições pra falar. Ainda é possível também fazer o
301 encaminhamento, por escrito das suas questões também, então, estamos disponíveis aqui.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

302 Orador não identificado: Esse site, ele... **Antonio:** É... **Edinaldo da Silva Goulart:** ...vai estar
303 disponível? **Antonio:** Oi? **Edinaldo da Silva Goulart:** Esse site vai estar disponível para gente
304 consultar? **Antonio:** É, lá na frente. **Edinaldo da Silva Goulart:** Ah, tá. **Antonio:** Hoje, hoje ainda
305 não. **Marcelo Manara:** Legal Antonio! Obrigado! Parabéns aí pela explanação! Então, encerramos
306 a segunda etapa com a apresentação da proposta. Dando início à terceira etapa, que é a
307 manifestação da população presente, com a duração de três minutos pra cada cidadão que fez a
308 inscrição. Tem alguém escrito? Não? Alguém quer fazer o uso da palavra? **Jefferson Rocha:** Eu
309 tenho uma sugestão. **Marcelo Manara:** Jefferson, por favor, tem microfone do lado ali, Jefferson,
310 fala o nome, por favor; eu vou já apresentar: Jefferson Rocha, vice-presidente do Conselho
311 Municipal de Meio Ambiente. **Jefferson Rocha:** Boa noite, só uma sugestão porque tal como
312 nosso movimento ambientalista, aqui eu senti aquela questão do [...]às vezes fosse aquele
313 momento que eu solicitei, que era pra exemplificar conforme decorre apresentação, exemplos
314 locais, pra pessoa poder, igual o Corredor, né, a questão do Corredor que pode ou não ser
315 alterado: “Ó, a Rua Pedro Frigi é assim? Pode ser assim? tem a [...]”. Alguma coisa assim, pra
316 gente, pro cidadão poder encher essa casa da próxima. Tá bom? E na questão da sustentabilidade,
317 eu verifiquei que são vários exemplos, né, os que foram colocados ali foram alguns. A questão de
318 armazenamento de água de chuva também tá contemplado nisso? **Marcelo Manara:** Tá [trecho
319 não compreendido] **Jefferson Rocha:** Essa eu queria saber, tá bom? Muito obrigado, uma boa
320 noite. Parabéns. **Marcelo Manara:** Legal, Jefferson, obrigado. **Jefferson Rocha:** Último. **Marcelo**
321 **Manara:** Fica à vontade. **Jefferson Rocha:** Último, é...nós temos aqui um questionamento que eu
322 trago do meu grupo, nós temos aqui o bate-bola, nessa mesma área aqui atrás de você estar. É
323 aquela questão da alteração que quando teve o debate, né, eu estava, eu não participei,
324 sinceramente, naquele momento, mas ficou restringido essa área aqui de trás e nós gostaríamos
325 de ampliar o bate-bola. Nós temos duas áreas aqui atrás, ao lado da padaria, e da UBS. Eu gostaria
326 de saber quais são os mecanismos, se existem, pra ter uma pequena alteração pra nós
327 ampliarmos os serviços dessa prática esportiva aqui atrás. Tá bom? **Marcelo Manara:** Tá, okay,
328 Jefferson. Obrigado pelas suas considerações e sugestões. Mais alguém quer fazer o uso da
329 palavra? Então encerramos aqui a terceira etapa. E iniciando já quarta etapa com os comentários



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

330 por parte dos técnicos do município, com duração máxima de 20 minutos. Acredito que o
331 comentário vai se restringir aí essas sugestões, e a questão da quadra de esportes aqui do lado o
332 Oswaldo vai responder. **Oswaldo:** Bom, boa noite. Só para registro, Oswaldo, é, DPU. É, na
333 verdade, o seguinte, com relação à quadra, da última vez na discussão do zoneamento de 2019,
334 ao longo do que nós, dos bairros que nós percorremos, tivemos várias reclamações de ruído
335 porque muitas vezes as quadras deveriam funcionar até 22h, e elas adentravam o horário, 23h,
336 00h, então havia muita reclamação. E foi um pleito de vários bairros, inclusive da Vista Verde
337 aqui, então, naquela ocasião, a gente até fez uma classificação um pouco mais rigorosa pra quadra
338 de esportes, principalmente o pleito era com relação principalmente ao futebol de salão, essa
339 coisa toda e a gente acabou fazendo um certo rigor. O zoneamento aqui exatamente dos lotes que
340 compõem a quadra, é a Zona Mista 1, porque a vista Verde é uma ZR, então, a tônica que nós
341 demos pro zoneamento, que sempre que a gente tem uma ZR, a Zona Mista que dá apoio à ZR, é
342 ZM1, que ela trata com os usos menos incômodos, e a aqueles que são, então a gente acabou
343 restringindo um pouco a figura da, da questão da quadra. O que a gente tá trazendo agora nessa
344 proposta da Lei de Zoneamento é que tá, que aquilo que o Antônio ele colocou, a gente tá
345 reenquadrando na proposta a quadra com CS1-B, não até por causa do salão, tem sido uma
346 demanda muito grande nos últimos anos quadra de *beach* tênis, na cidade, principalmente, você
347 pega lá região do Aquário, ao longo do banhando, ali indo pra Trajano das Indústrias, Via Oeste,
348 tem muitos pedidos, e inclusive também, lá na região do Parque Industrial, então a gente percebe
349 que é, não sei se é um modismo ou não mas é bacana, é interessante, e a gente então está
350 trazendo essa revisão, mas fixando até 22h, respeitando a Lei do Sossego Público. Então é uma
351 coisa que eu acho que é importante, a gente trouxe, acho que a Vista Verde na verdade foi o
352 termômetro dessa discussão de quadra que acabou determinando essa rigidez maior do
353 zoneamento, não que a gente esteja abrindo, mas a gente está é, flexibilizando um pouco com
354 critério, porque a gente entendeu que ficou um pouco bem rigoroso mesmo. Então assim, dentro
355 da condição de ZM1 ali, o que for ZM1, essa atividade, ela pode até ser expandida, desde que ela
356 fique limitada dentro do horário de funcionamento, porque a grande questão aqui do bairro era o
357 horário de funcionamento que ultrapassava às 22h e não se respeitava as residências exatamente



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

358 em frente à ZM1, você ainda tem um zoneamento ZR, então você tem assim, frontal à ZR a
359 atividade, e aí havia um incômodo direto, um conflito direto. É, cidade é muito complicado, né, a
360 gente que trabalha, eu trabalho há 32 anos com esse negócio. Gosto muito, mas assim, a gente
361 nunca tem o cenário perfeito, o cenário ideal, porque sempre vai haver conflitos urbanos, o papel
362 nosso do Planejamento é tentar mediar através de condições técnicas de alguns tipos de critérios
363 técnicos, mediar esses conflitos, mas os conflitos acontecem na cidade. Por isso que é importante
364 que a população se apresente, se manifeste. Nós sentimos certa rigidez e estamos abrindo um
365 pouquinho, mas, mesmo assim, a gente sabe que tipo de incômodo pode causar, inclusive com
366 bairros residenciais, por isso que a gente coloca aqui: “Esse é CS1-B, que envolve tanto o bar”.
367 Que o bar então, foi uma grande discussão, né, com relação a bar, com música ao vivo, ou bar que
368 pendura após 22h, mesmo que ele não tenha a atividade do entretenimento, ele causa um ruído
369 de fundo, as pessoas que conversam, então assim, a gente precisa conciliar. As atividades têm que
370 acontecer na cidade, a questão é como é que elas acontecem. Então é isso que a gente tá tentando
371 trazer na lei, e vamos ver como é que as coisas funcionam. Estamos protegendo a ZR de certa
372 forma em relação a contiguidade, mas estamos entendendo também que não podemos cercar as
373 atividades. Então a proposta que a gente traz é a seguinte, de maneira nenhuma, acho que há
374 espaço pra todos. A questão é de que forma trabalharemos com isso né? E precisa realmente as
375 atividades atender a legislação; eu acho que se tem limite de horário, tendo limite de horário,
376 funciona bem, não causa conflito e fica bom pra todo mundo, né, até porque eu acredito que quem
377 usa usufrua da quadra que sejam próprios moradores do bairro. Imagino eu, né. Mas seria isso.
378 **Marcelo Manara:** Legal. Obrigado, Oswaldo. Bom, a questão do aproveitamento da água de chuva
379 já consta, né, tem no original, e consta também no novo código de obras como fator que pontua
380 pra aprovação dos projetos. Mais alguém? Legal. Obrigado Oswaldo pelo esclarecimento. Então
381 encerramos aqui a quarta etapa. E a quinta etapa, os comentários e encerramento pelo Secretário
382 de Urbanismo e Sustentabilidade, e, então, eu quero, antes do encerramento, agradecer,
383 parabenizar a equipe toda, a equipe do departamento, chefiada pelo Oswaldo, todos aqui
384 presentes. Agradecer a organização, a quem tá atuando aí na organização das audiências
385 públicas, ao pessoal da comunicação que presta esse apoio com o som, com a gravação dessas



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

386 audiências. Agradecer a presença de todos e convidá-los pra próxima audiência pública que
387 acontecerá amanhã na...? **Arqº Antonio**: Casa do Idoso Santana. **Marcelo Manara**: Lá na Casa do
388 Idoso Santana. Lembrando que quaisquer contribuições ainda há tempo de serem encaminhadas
389 por e-mail ou protocolado diretamente lá na Secretaria em até cinco dias após a realização da
390 última audiência pública. Então nós estamos falando aí que até o dia 6 de dezembro é possível
391 encaminhar quaisquer críticas, sugestões, contribuições, mas o melhor é que venham participar
392 das audiências públicas, então né, convidem familiares, amigos, porque é muito importante que
393 nós tenhamos a participação da população nesse momento de discussão dos caminhos e do
394 desenvolvimento de São José dos Campos. Parabéns a todos os envolvidos. Obrigado e boa noite a
395 todos.

Fim da Transcrição [00:47:34]