



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Transcrição das Audiências Públicas

(Decreto 19.722/22)

3ª Audiência Pública

Local: Casa do Idoso Norte - Santana

Data: 22/11/22 - Horário: 18h45

1 **Sec. Ronaldo Gonçalves:** Boa noite, boa noite a todos! Sejam bem-vindos! A gente vai dar
2 início à audiência pública. Eu quero lembrar a todos os presentes que, por gentileza, que ainda
3 não tenham, é, marcado seu nome ali e assinado a lista de presença nas mesas de apoio pode
4 se dirigir até lá, dá o seu nome, a instituição que representa ou o bairro onde mora. Tá ok? É...
5 Vou fazer aqui algumas... vou trazer aqui algumas informações bem rápidas. Tá? Orador não
6 identificado: Pergunta se o pessoal tá te ouvindo bem? **Ronaldo Gonçalves:** O pessoal aí do
7 fundo tá me ouvindo bem? Porque a gente tem pouco retorno aqui, não, né? Então espera lá,
8 vamos lá. Foi bom você falar. Vamos ver. Tá chegando bem aí no fundo agora? Vocês estão me
9 ouvindo bem? Sim? Orador não identificado: Sim. **Ronaldo Gonçalves:** Ok, é... a importância
10 da participação de vocês aqui nesta audiência pública e nas demais que ainda acontecerão, ao
11 todo são sete audiências públicas, uma já aconteceu no sábado em São Francisco Xavier, outra
12 aconteceu no bairro do Vista Verde. E, além de hoje aqui, outras quatro audiências
13 acontecerão. Existem mudanças. Numa cidade como a nossa, por que a cidade, ela é dinâmica.
14 E essas mudanças na lei de zoneamento, elas são importantes porque elas impactam a vida de
15 todos nós, ok? É... uma mudança, uma interpretação das regras de ocupação do solo urbano,
16 que é sobre esse assunto que nós vamos tratar aqui, impacta na vida de todo mundo, tanto
17 para a edificação de um prédio residencial como a edificação e a instalação de prédios
18 comerciais e industriais. As condições de se instalar um comércio ou uma indústria, uma
19 empresa de serviços, ela impacta na vida de todo mundo aqui. A distribuição de como nós,
20 vamos conviver e compartilhar o espaço na nossa cidade, ela se dá através disso aqui. De
21 audiência pública, de debate, de conversa. Ok? Então vamos lá. O edital de publicação para



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

22 realização dessas audiências públicas foi disponibilizado 15 dias antes da primeira audiência
23 que aconteceu sábado passado em São Francisco Xavier; É também é colocado, é divulgado nas
24 mídias sociais. É dada publicidade através do Facebook, Instagram, os portais de jornais locais,
25 boletins do município. A forma da apresentação da audiência pública, ela segue o que está
26 escrito, previsto no decreto 19.177 do ano de 2022. A gente vai ler aqui basicamente o escopo,
27 o conteúdo principal do Decreto destacando as etapas que são seguidas aqui nessa audiência
28 pública para que todos compreendam e possam participar. Ok? É... nós solicitamos aos
29 presentes que evitem uso de apito, de sinal sonoro, de faixa, pra gente conseguir ter o
30 andamento da audiência pública de forma sóbria e mansa. Quem quiser fazer uso da palavra
31 ao final da apresentação poderá se dirigir à mesa de apoio ali atrás. Tem uma mesa de
32 inscrição pra o uso da palavra. Então do momento em que eu terminar essa explicação do
33 decreto, vocês têm 60 minutos para se dirigir até lá e fazer a sua inscrição dizendo: "Ó quero
34 fazer o uso da palavra". Combinado? Todo mundo entendeu isso? É... se alguém quiser tirar
35 alguma dúvida antes mesmo de pedir o uso da palavra, nós temos um apoio, uma mesa de
36 apoio técnico ali no final. O Augusto e o Antônio estão ali disponíveis para vocês. Lá no final
37 aqui da sala tem uma plaquinha ali de apoio técnico. Vocês poderão tirar, eventualmente,
38 alguma dúvida prévia ali. Ok? É... no uso da palavra cada munícipe que quiser fazer uso da
39 palavra, ele tem uma disponibilidade de até três minutos para falar ou para fazer o seu
40 comentário ou fazer a sua pergunta. Tá? Esses três minutos serão cronometrados e ao final do
41 tempo, por uma questão de ordem, nós vamos cortar o som ou vamos pedir antes: "...Olha tem
42 um minuto ainda pra falar." Mas normalmente três minutos é o suficiente para os comentários,
43 pra perguntas de todo mundo ok? Cada um tem esses três minutos e no final de tudo teremos
44 as respostas dos técnicos. E assim, seguindo o decreto, vamos destacar aqui algumas coisas
45 ainda. A audiência pública, ela está dividida em cinco etapas. A primeira etapa é essa abertura
46 que é feita pelo secretário de Urbanismo e Sustentabilidade, que não está presente aqui hoje.
47 Eu estou falando em nome dele. O meu nome é Ronaldo Gonçalves. Eu falo em nome do
48 Secretário Marcelo Manara e também do Prefeito Anderson Farias. A segunda etapa entra a
49 apresentação da proposta de ajustes dos parâmetros urbanísticos da Lei de Parcelamento, Uso



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

50 e Ocupação do Solo é da contrapartida financeira e planejamento sustentável do Plano Diretor.
51 Ah... vai ser apresentado aqui por técnicos da Secretaria de Urbanismo. A terceira etapa entra a
52 fase da manifestação da população. Cada munícipe interessado e inscrito terá três minutos
53 para que solicite, faça uso da palavra, faça seus comentários. Ok? O total dos inscritos para se
54 manifestar não poderá exceder ao limite de 120 minutos. Então se tiver bastante inscritos para
55 fazer uso da palavra, a gente não vai poder exceder o máximo de duas horas, porque daí nós
56 precisamos do tempo de resposta e explicação dos técnicos. A quarta etapa então são os
57 comentários dos técnicos do município com duração de até mais 20 minutos. E a quinta etapa,
58 os comentários e encerramento pelo Secretário de Urbanismo ou o seu representante, com
59 duração máxima de cinco minutos. Um aviso importante é o seguinte. Todos os cidadãos que
60 quiserem se manifestar, é, poderão se inscrever dentre esses primeiros 60 minutos ou
61 encaminhar ao final da audiência, poderão encaminhar seus comentários, suas perguntas, as
62 suas dúvidas para o site. Eu vou falar aqui bem pausadamente. Quem quiser anotar anota,
63 quem quiser nos pedir de novo nas mesas de apoio aqui na frente pode pedir. Vocês poderão
64 encaminhar as suas dúvidas em até cinco dias úteis após a realização da última audiência
65 pública. Então envio de sugestões poderão ser feito para o e-mail, que é seurbs vou repetir, s-
66 e-u-r-b-s @sjc.sp.gov.br. Poderá ser feito também esse encaminhamento através de protocolos
67 de ofícios o seu pedido em qualquer um dos pontos de protocolo da prefeitura. É... eu acho que
68 então aqui fica encerrada as informações. Nós podemos fazer então, contar agora com o início
69 da apresentação. A nossa técnica Bruna vai se apresentar e nós seguimos com o rito que está
70 escrito aqui no decreto. Ok? Obrigado. **Bruna Leite:** Pessoal. Boa noite. Sejam muito bem-
71 vindos. É... Eu sou a arquiteta Bruna Leite. Eu trabalho na Secretaria de Urbanismo e estou
72 chefe de Divisão de Planejamento Urbano e Projetos Especiais. Hoje nós vamos mostrar pra
73 vocês, só um minuto, algumas alterações... algumas alterações de parâmetro que a gente fez,
74 justamente para simplificar e pra viabilizar, mais comércio, mais serviço na cidade, para que as
75 pessoas tenham maior espaço e maior facilidade pra empreender na cidade. Então são alguns
76 parâmetros que nós vamos apresentar. Tem parâmetros da lei de zoneamento e têm alguns
77 itens do Plano Diretor também que vão ser apresentados aqui. Então, como eu falei, é, têm os



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

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

78 ajustes, né, de parâmetros urbanísticos da lei de parcelamento e uso e ocupação do solo, que é
79 a nossa lei de 2019 e tem os ajustes da contrapartida financeira de planejamento urbano
80 sustentável do nosso Plano Diretor de desenvolvimento integrado, que é de 2018. O que nós
81 pretendemos com essa revisão? A gente pretende aperfeiçoar alguns parâmetros urbanísticos
82 que eu vou explicar pra vocês e a gente pretende fazer algumas correções gráficas e... e
83 textuais, porque às vezes fica um pouco difícil de interpretar na lei. Então a gente tá tentando
84 esclarecer bastante. Não tão ouvindo bem? **Ronaldo Gonçalves:** Tá muito distorcido o som.
85 **Bruna Leite:** Ish...será que se eu falar... piora né, tem que...só um minuto viu a gente. **Ronaldo**
86 **Gonçalves:** Talvez falando um pouco mais pausado. **Bruna Leite:** Será? **Bruna Leite:**
87 Testando, testando. **Bruna Leite:** Oi? **Ronaldo Gonçalves:** Se virar essa caixinha aqui pra lá
88 não melhora? Se virar ela pra lá fica ruim? Se virar ela pra parede? **Bruna Leite:** Pessoal, me
89 responde se melhorou um pouquinho pra vocês, ou tá a mesma coisa? Mesma coisa? Não
90 melhorou, ele falou... Orador sem identificação: Talvez se fosse um pouquinho para frente.
91 **Bruna Leite:** Oi? Orador sem identificação: Se você fosse um pouquinho pra frente. **Bruna**
92 **Leite:** E se eu descer pra... Orador sem identificação: Desce. **Bruna Leite:** Não vai dar
93 diferença? **Ronaldo Gonçalves:** Eles têm que vir para frente. Não é isso? **Bruna Leite:** Fico
94 aqui? Testando, testando. Alguma melhora? Orador não identificado: Não! **Bruna Leite:** Não?
95 Ish! Testo de novo? Testando novamente. Melhorou ou continua a mesma coisa?
96 **Oswaldo:** Boa noite é Oswaldo. É o seguinte, dá para ouvir um pouquinho? É, lembrando que
97 quem quiser depois falar no microfone e se colocar, tem que se inscrever ali atrás quem já está
98 contando o tempo. Então quem quiser falar aqui, vai na Valquíria ali, olha, que é aquela moça
99 que tá ali atrás e aí dá o nome pra ela. Então, porque para poder falar aqui no microfone vai
100 precisar dar o nome pra ela. Por favor. **Ronaldo Gonçalves:** Fica batendo lá voltando, batendo,
101 voltando, batendo e voltando. **Bruna Leite:** É, a altura também, né...**Ronaldo Gonçalves:** Com
102 certeza. **Bruna Leite:** Tá. Daí eu tenho que falar mais pausado. **Bruna Leite:** É a altura né?
103 **Ronaldo Gonçalves:** É a altura [...] **Bruna Leite:** Testando novamente. Melhorou? Sentiram
104 alguma melhora? É? Eu vou tentar falar um pouco mais devagar também. Qualquer coisa vocês
105 levantam a mão se não tiverem ouvindo. Está bom? Ficou bom? Retomando então, pessoal.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

106 O que a gente vai apresentar agora são os ajustes urbanísticos da Lei de Uso da Ocupação do
107 Solo e os ajustes de contrapartida financeira, é, de planejamento urbano sustentável do Plano
108 Diretor de desenvolvimento integrado. O objetivo disso é aperfeiçoar os parâmetros
109 urbanísticos e fazer algumas correções gráficas e textuais. A gente pretende com isso
110 promover uma qualificação urbana e ambiental na nossa cidade e melhorar a atração de
111 investimentos. Eu vou explicar como. Esses são os itens. Aqui eu não vou nem citar pra vocês
112 ver o que a gente vai abordar. Eu vou passando um a um, vocês vão compreendendo. Agora eu
113 vou falar um pouco da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Muito importante que todos saibam, é,
114 que não será feita a alteração no mapa na Lei de Zoneamento. São só alguns parâmetros
115 textuais e alguns anexos da nossa lei. O mapa permanece o mesmo da lei de 2019. Então o
116 primeiro tópico é com relação aos loteamentos, a aprovação de loteamentos. Então, o primeiro
117 é a flexibilização da declividade viária. Os novos loteamentos têm uma declividade que eles
118 têm que atender. E hoje tem algumas dificuldades de que essa declividade as ruas se
119 encontrem com as ruas existentes da cidade. Então, vai ter uma flexibilização, para que a gente
120 possa fazer a nossa malha viária toda integrada com os novos loteamentos. O outro item do
121 loteamento é com relação à liberação pra construção e emissão de habite-se do uso residencial
122 unifamiliar e não residencial. Então antes só os prédios residenciais, poderiam ter o habite-se,
123 antes da finalização do loteamento. Hoje isso vai se estender pro residencial unifamiliar, uma
124 residência, e pros usos não residenciais, comércio e serviços. Também com relação ao
125 loteamento, ao processo de loteamento, existe na nossa lei a previsão de faixas não edificáveis,
126 principalmente pro alargamento viário. Isso já constava na lei para os loteamentos, agora
127 consta também pros desmembramentos que são as glebas que não vão originar vias, áreas
128 institucionais. Elas também vão ter que cumprir essa faixa não edificável. Com relação ao
129 desdobro e anexação, que são processos né, você vai separar o seu lote, depois você vai anexar
130 o seu lote, você precisa comprovar que ele tá regular, a construção dele tá tudo certinho, tá
131 cumprindo todas as exigências da prefeitura. Então pra que você possa entrar com esse
132 trâmite agora na nova lei, você tem que estar em dia com a sua edificação. Sobe. Com relação
133 ao uso residencial a gente tem a nossa Zona-Mista-Cinco. Na Zona-Mista-Cinco, a gente tinha



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

134 algumas estradas passando por ela. O que acontecia? É... Ela era classificada como corredor e
135 não podia fazer o residencial ali. Você não poderia fazer residências. A gente vai tirar isso para
136 que em toda Zona-Mista-Cinco você possa fazer as residências. Porém nessas grandes estradas
137 pra ter apoio de comércio e serviços vão ser mantidas algumas atividades como uso CS2 e CS.
138 As que são os usos que estão ali do lado. Então, é, tem alguns usos de comércio e serviços que
139 vão poder ser feitos nessa estrada e não vão poder ser feitos no restante para que preserve as
140 residências. É... com relação aos lotes, a gente tem o zoneamento, a Zona-Mista-Um né? Então a
141 gente tem algumas zonas mistas na cidade. Aqui na Região Norte a gente tem algumas zonas
142 mistas. Tem Alto Santana, tem Telespark, enfim, e o que acontece nessas zonas mistas? Tem
143 algumas atividades que antes não eram admitidas e que agora elas vão ser admitidas. Por um
144 exemplo, buffet infantil, bar sem ruído. Essas atividades vão ser enquadradas com o que a
145 gente chama de CS1-B. Então elas vão ser agora admitidas nessas zonas mistas, porém elas
146 têm uma análise de localização pra que não tenha uma casa dos lados, pra que não tenha [...]
147 Piorou? Acho que o pessoal se puder baixar... quem tá falando aí um pouquinho puder reduzir,
148 que tá atrapalhando aqui na frente. Vamos ver se melhora. Então, tem alguns usos que antes
149 não eram admitidos, agora vão ser admitidos, desde que não tenho residências dos lados e
150 desde que nos fundos desse lote não seja uma zona residencial pra não ter conflitos, né, de
151 ruído, enfim. Também com relação ao uso residencial. A gente tem, a gente chama RV, que são
152 os residenciais verticais. Então são os prédios que tem uso de comércio, serviços e habitação.
153 É... esses usos, eles estão em alguns corredores. Além deles serem corredores, eles também são
154 zonas mistas. Então o que a gente vai fazer? Antes existia uma restrição pra que isso
155 acontecesse. Né? Nos corredores a gente não poderia fazer esses empreendimentos. Hoje a
156 gente vai poder fazer, desde que ele atenda alguns requisitos. Outro incentivo que vai ser feito
157 também com relação aos residenciais verticais, que são esses prédios, né, é na Centralidade
158 Metropolitana Centro Tradicional e Centralidade Metropolitana Centro Expandido, a gente vai
159 fazer uma redução, uma dispensa de vagas de visitantes e a redução do percentual de área de
160 lazer. Pessoal que tiver falando aí, se puder reduzir um pouquinho o volume, que a acústica
161 aqui é muito ruim. Obrigada, gente. Então são alguns incentivos para que a gente consiga



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

162 viabilizar mais empreendimentos na cidade. Aqui é uma coisa mais simples, né, que nas nossas
163 zonas mistas eram admitidos os nossos residenciais, aqueles condomínios horizontais, sem a
164 verticalização. E a gente tem uma modalidade chamada condomínio de lotes residenciais que
165 também é horizontal, de residência, agora ele vai ser admitido nesses zoneamentos, nas zonas
166 mistas. Antes não era admitido, é, a gente tem o zoneamento das ZPE, que são as Zonas de
167 Planejamento Específico, principalmente no [...] isso daí é um pouquinho mais para o extremo
168 da Região Sul. É, a gente tinha um tamanho mínimo de lote e ele vai ser reduzido. O tamanho
169 de lote vai reduzir pra que possa também se viabilizar novos empreendimentos, para que seja
170 viável financeiramente para o empreendedor executar esses empreendimentos. Com relação
171 ao uso comercial, ao nosso comércio vai ser proposta uma flexibilização de parâmetros
172 urbanísticos pra transformação de galpões industriais; ele pode ser transformado em
173 comércio e serviços simples, de baixo impacto e comércio - o CS1-A, que também é baixo
174 impacto. Então se você tem uma atividade, um galpão industrial, se você quer fazer uma
175 transformação de uso, você vai ter menos necessidade de atender alguns parâmetros. Você vai
176 ter maior facilidade pra conseguir isso. A orla do banhado é hoje um corredor e nela não é
177 admitido o uso CS1-B. Agora ela vai ser admitido esse uso. O que, que vai melhorar? Algumas
178 atividades hoje que não podem ser implantadas vão poder ser implantadas. Por exemplo,
179 ensino e prática de esportes, buffet infantil, o bar sem ruído noturno. Essas atividades vão
180 poder acontecer ali, desde que não tenham residências dos lados desse lote. É... Outros ajustes
181 foram feitos com relação a nossa classificação de atividades. Então a gente tem algumas
182 atividades, é, a gente tem a classificação de acordo com o impacto delas, né, de comércio e
183 serviços. Então tinham algumas atividades que elas estavam muito restritivas. O que que isso
184 quer dizer? Não poderiam ser implantadas em alguns lugares, em muitos lugares da cidade.
185 Para que a gente possa promover mais atividades acontecendo em vários locais da cidade, a
186 gente decidiu destrinchar essas atividades de acordo com o porte dela. Então, por exemplo, né,
187 a gente tinha aluguel de andaimes, que antes era um médio potencial de incomodidade, a gente
188 decidiu colocar que ela, se ela tiver mais de 500 m², ela permanece com esse zoneamento e
189 menos ela vai pra um zoneamento mais flexível pra que tenha em outros lugares da cidade.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

190 Isso também acontece com serviço de dedetização, é, com outras atividades que a gente vai
191 decidir que a gente decidiu incluir também como por exemplo, lavagem a seco de veículos
192 automotores desentupidor e limpa fossa. Com relação ao bar com música: a gente tinha
193 previsão de bar com música só com o uso de um potencial de alta incomodidade. Então a gente
194 decidiu também destrinchar isso. O bar com música depois das 10 horas da noite continua
195 sendo alta potencial de incomodidade. Se a gente tem um bar com música até às 10 da noite,
196 ele vai ser admitido em mais locais. Então ele vai ter uma classificação de CS1-B. É... Isso
197 aconteceu com outras atividades também. A quadra de esportes antes não era admitida, agora
198 se você... se ela for funcionar até as 10 ela vai ser admitida. Rinqe de patinação, pista de skate,
199 boliche, segue a mesma lógica. Também pra flexibilizar e promover mais usos, é, na nossa lei a
200 gente previa que indústrias que tivessem fabricação artesanal com área de até 120 metros
201 quadrados, elas eram classificadas como CS-1. O CS-1 a gente decidiu flexibilizar ainda mais e
202 colocar para CS, que é o comércio simples com baixo incomodidade, o que vai poder acontecer
203 em mais locais da cidade também. E têm outros parâmetros que são mais flexíveis digamos, a
204 indústria também de baixa incomodidade, ela vai ser equiparada a um uso residencial e a um
205 uso de comércio e serviços. Então se você quer fazer alguma alteração entre uma indústria de
206 baixa incomodidade, comércio e serviços, você tem menos parâmetros urbanísticos que você
207 precisa atender pra adequar a sua edificação. É muito mais fácil você conseguir essa
208 aprovação. Com relação ao nosso condomínio industrial, que é também uma figura nova da
209 nossa lei. A gente tinha uma área prevista de 80 mil metros quadrados pra que configure um
210 condomínio industrial. Hoje ela vai aumentar pra 100 mil metros, é, quadrados pra equiparar
211 com outros, formatos de condomínios da lei. É, também com relação às indústrias, né, tem a
212 inclusão do condomínio industrial e do conjunto industrial que são figuras de conjuntos
213 industriais, né, que eles vão poder acontecer hoje na nossa Centralidade Metropolitana Eixo
214 Dutra. Então eu estava falando dessas figuras, né, de condomínio. Tem condomínio de casa,
215 tem condomínio de indústria. Eles foram criados na nossa lei agora de 2019, mas eles careciam
216 de diretrizes. Como que ele tem que acontecer? Como que tem que ser a rua, como que tem
217 que ser o passeio? Então a gente tá criando essas diretrizes pra que ele fique regulamentado



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

218 da maneira como ele tem que acontecer. Outro tema. O uso misto. O uso misto é quando a
219 gente tem atividades diferentes acontecendo. Então a gente tem um comércio junto com uma
220 residência, por exemplo, o residencial multifamiliar que é o que eu falei, um uso multifamiliar
221 de residências com um uso não residencial, um comércio e serviços. Pode ser até uma
222 atividade, industrial de baixo impacto. A gente esclarece que cada um dos usos deve ocupar
223 um percentual de 15% pra que a gente figure como uso misto. Isso já estava na lei, mas foi uma
224 correção textual. Só pra ficar mais claro pra todo mundo entender. E existem áreas de
225 estacionamento nesses empreendimentos que o estacionamento não é uma atividade
226 comercial. Ele é um apoio pra esses prédios. Então ele não pode ser enquadrado como uma
227 atividade pra chamar de uso misto. Tem que ter outras atividades comerciais de serviços,
228 enfim. Com relação aos recuos, o quanto que eu tenho que afastar a minha edificação né? Com
229 relação às nossas centralidades locais, o recuo foi estabelecido de cinco metros. Quando a
230 gente fala do Jardim Paulista e de Santana esse recurso vai ser somente de dois metros. Isso já
231 existia na nossa legislação anterior e foi resgatado agora, justamente pra viabilizar as
232 atividades nessas regiões. Porém a única coisa que não pode ser feita, você não pode colocar
233 uma barreira física na frente da sua edificação. A ideia é que justamente o pedestre tenha um
234 maior conforto e acesso a essas edificações. Outra inovação da nossa lei que a gente está
235 detalhando um pouquinho mais - a figura da fachada ativa. A gente descreve que a fachada
236 ativa na lei hoje, ela tem que ter uma qualificação urbana, porém, a gente não fala o que que é
237 qualificação urbana. Então agora a gente vai descrever o que figura como qualificação urbana.
238 Então tem que atender comércio e serviços com permeabilidade física e visual. Então você tem
239 que conseguir enxergar, nem esses comércios. Tem que ter uma interação social, conforto e
240 segurança. E tem que ter uma integração física com a rua. O que eu falei das barreiras que a
241 gente tá fomentando com que isso não aconteça. A gente tem, uma outra figura também
242 denominada fruição pública. E a gente também é uma inovação, né, da nossa lei e a gente tá
243 colocando maiores detalhes de como isso tem que acontecer pra que seja um local seguro pra
244 pessoa que está circulando ali. Então, é, a fruição pública é o acesso entre duas ruas a partir de
245 um edifício. Então você consegue [...] o pedestre consegue acessar, ir de uma rua pra outra



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

246 cortando caminho por dentro desse edifício. O que ela tem que ter? Tem que conectar duas
247 ruas. Ela tem que ter uma largura mínima de cinco metros e ela tem que ter uma faixa livre de
248 circulação de dois metros e meio de largura pra que seja acessível e confortável. É, com relação
249 aos usos mistos, né? Eu... Eu falei pra vocês. Na verdade, aqui é com mais de um zoneamento.
250 Acontece na cidade, às vezes o imóvel tem mais de um zoneamento, principalmente quando
251 ele tem corredor. A gente tem um zoneamento e a gente tem um corredor passando na frente
252 desse lote. Então a gente resolveu esclarecer, né, um pouquinho melhor como que vai ser
253 definido o zoneamento nesses locais, como que tem que acontecer o acesso de veículos e todos
254 os parâmetros pra atender a legislação, excetuando alguns zoneamentos como áreas de... ou as
255 zonas de proteção ambiental, que elas têm que manter a restrição daquele zoneamento,
256 porque são áreas justamente de proteção. Na lei a gente já tem uma figura de espaço árvore,
257 que é o local que a gente prevê pra arborização nas calçadas. A gente criou alguns parâmetros
258 pra como isso deve acontecer na nossa lei e a gente decidiu só fazer um novo anexo pra ficar
259 um pouco mais claro e fazer um ajuste de parâmetros, principalmente pros novos
260 loteamentos, a cidade que está se construindo. É, esse de recuos laterais né? Então com relação
261 aos parâmetros também. É pra promover justamente o incentivo e a viabilização de algumas
262 atividades, a gente tá propondo a dispensa de recuos laterais e fundos pra usos de baixa e
263 média incomodidade, nas áreas que são predominantemente industriais. A gente tem a zona
264 de uso diversificado e a zona predominantemente industrial. É, também está sendo proposta
265 redução das dimensões mínimas de lote testada pra usos comerciais, residenciais e a indústria
266 de baixo potencial de incomodidade na Centralidade Metropolitana Centro Tradicional. Esses
267 são os ajustes da nossa Lei de Zoneamento. Também estamos sendo propostos ajustes no
268 Plano Diretor, principalmente, né, com relação à nossa contrapartida financeira. Então a gente
269 tem alguns fatores nessa lei pra cálculo dessa contrapartida financeira que o empreendedor
270 tem que pagar para se dar né? A gente tem o nosso chamado fator de planejamento, que ele vai
271 dando descontos, é, pra cada local que você implanta o seu empreendimento. Então se você
272 coloca o seu prédio em algum local da cidade onde a gente quer que a cidade aconteça, que
273 tenha uma qualificação urbana, você tem um desconto maior ou menor nesse pagamento da



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

274 contrapartida. A gente tem, é, a distinção por loteamentos. Né? Antes a Vila Adyanna, ela era
275 enquadrada com um índice muito alto, uma redução, a redução, o desconto dela era muito
276 baixo. E agora a gente enquadrou ela para um desconto um pouquinho maior pra que aconteça
277 uma maior qualificação urbanística ali. Com relação ao outro fator que a gente tem nessa
278 contrapartida, que se chama o fator de sustentabilidade, a gente tem estratégias sustentáveis
279 que o empreendedor pode fazer na cidade pra ter um desconto maior. Antes a gente tinha um
280 rol de estratégias mais ou menos de uma página. A gente decidiu aumentar bastante isso pra
281 que apareçam muitas ideias e muitas estratégias de sustentabilidade para serem executadas
282 nos prédios, nos empreendimentos ou em volta deles e aí o empreendedor tenha um desconto
283 no pagamento da contrapartida para fazer o empreendimento dele. Com relação ao pagamento
284 que o empreendedor vai fazer pra cidade, existia umas condições de pagamento e essas
285 condições foram flexibilizadas também. Então, tá sendo proposto, 5% de desconto para o
286 empreendedor que paga à vista, inclusão de opção de fiança bancária pra pagamentos,
287 inclusão de opção de parcelamento do pagamento diretamente com o município, com a
288 Prefeitura. E esse pagamento da contrapartida, ele vai ter um desconto total de 30% a partir
289 da data de publicação da lei até 31 de Dezembro de 2024 pra promover maior equilíbrio
290 econômico. Bom, pessoal. Eu acho que é isso. Eu falei de uma maneira muito reduzida, mas
291 agora a gente vai abrir pros questionamentos. Espero que vocês tenham entendido. Agora
292 temos convite das outras audiências também. Vocês fiquem à vontade para participar. Muito
293 obrigada. [vozes ao fundo, trecho não compreendido] Orador não identificado: [...]ah sim ok!
294 **Ronaldo Gonçalves:** Acho que sim. Orador não identificado: [...] **Ronaldo Gonçalves:** Bem,
295 ok! Orador não identificado: É, eu sei. **Ronaldo Gonçalves:** Finalizada a apresentação eu vou...
296 Ah. Ok. Finalizadas a apresentação da Bruna... [...] tá dando uma microfonia aqui, espera aí.
297 Finalizada a apresentação da Bruna, nós vamos agora pra terceira etapa que é a manifestação
298 dos munícipes presentes que se inscreveram pra que apresentem as suas considerações, suas
299 perguntas. Lembrando que cada munícipe inscrito venha até aqui ao microfone. Eu peço que
300 se apresente, fale o nome e o bairro aonde reside. Se quiser falar a rua, pode falar. Ou que diga
301 qual é a instituição que representa, associação de moradores, algum conselho local. Ok? Todo



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

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

302 mundo ouviu aí no fundo? Sim? Então tá. Nós vamos chamar aqui, pela ordem dos inscritos. E
303 aí, lembrando, chega, diga o nome, porque essa audiência é pública e o registro dela é gravado.
304 Então nós temos a gravação desde o início e as perguntas e as respostas que teremos. Ok?
305 É...Delfina Cândida, que representa a AMCH, pode se dirigir aqui. Qual o seu nome de novo,
306 Dona Delfina e a instituição que a senhora representa. **Delfina Cândida:** [...] de dois anos
307 atrás. Boa noite a todos, meu nome é Delfina, moro há 30 anos lá no Águas de Canindu e nesses
308 30 anos a gente vem... vem brigando, lutando pelos direitos [...]. **Orador não identificado:**
309 Senhora. Senhora [...]. **Ronaldo Gonçalves:** Fica virada pra caixa. **Orador não identificado:**
310 Isso! pra caixa aí...**Delfina Cândida:** Não...então, aí a gente vem lutando pelos [...]. **Orador não**
311 **identificado:** Vamos aqui, senhora, começa de novo. A gente vai retornar o tempo. **Delfina**
312 **Cândida:** Ok. [...]Eu fiquei em dúvida. **Orador Não identificado:** Som. Ei. Som. [...]. **Delfina**
313 **Cândida:** Tá joia. Boa noite a todos. Eu me chamo Delfina, moradora do Águas de Canindu, há
314 30 anos. E nesses 30 anos a gente vem lutando pelos direitos às nossas moradias. Hoje eu
315 estou aqui falando em nome dos loteamentos regulares e dos núcleos informais. O que que nós
316 estamos querendo? Eu não tenho muita a falar porque até então nem adianta, né, porque eu
317 acho que a gente vem aqui mais é para encher linguiça. É... Queremos que nossas moradias
318 sejam regularizadas para que possamos pagar o nosso IPTU. Queremos ser incluídos no mapa
319 da cidade e ter todos os direitos que nos assiste. Sabemos que existe lei que nos beneficiam,
320 mas que não são aplicadas a nosso favor. Queremos fazer parte das LDO e incluir no Plano
321 Diretor do Município, porque enquanto isso não acontecer, gente, pra ter regularização precisa
322 de dinheiro. E se nós não formos inseridos nas leis de diretrizes orçamentárias, nós vamos
323 ficar no gelo, nós vamos patinar, vamos ficar dando murro em ponta de faca e não vamos
324 chegar a lugar nenhum. Então eu gostaria de fazer uma pergunta pra você, ô, Talita. Com essa
325 revisão do Plano Diretor o que nós dos loteamentos irregulares informal vamos ser
326 beneficiado? O que de bom vai trazer pra nós? Você poderia, alguém poderia me responder?
327 **Ronaldo Gonçalves:** A gente vai responder ao final. A gente tá anotando aqui pra responder
328 no final. **Delfina Cândida:** Ah. Tá. Porque, gente, a meu ver, eu, Delfina, a meu ver, eu venho
329 participando de audiências, participei numa época e tenho todas as oficinas de leitura, pra



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

330 mim essas audiências, não passa de... [...]. Acontece para cumprir regras porque a gente vem,
331 fala, solicita, coloca as nossas solicitações e nada acontece. Então para mim, gente, desculpe a
332 minha expressão, que hoje nós vivemos a democracia, a gente pode falar o que a gente tem
333 direito. Pra mim isso aqui não passa de um circo armado, onde nós os palhaços vêm aqui
334 aplaudir. É essa a minha indignação. (Aplausos). **Ronaldo Gonçalves:** Obrigado. **Orador não**
335 **identificado:** Apoiado. **Ronaldo Gonçalves:** Obrigado, Dona Delfina. Vamos chamar aqui para
336 o uso da palavra o senhor Gilson Costa. **Gilson Costa:** [...]trecho não compreendido. **Gilson**
337 **Machado:** Boa noite a todos e a todas né? O meu nome é Gilson Machado. Sou presidente do
338 Canindu e Havaí. A gente é dos movimentos dos loteamentos irregulares e clandestinos. São as
339 pessoas que são esquecidas pela cidade rica. Bruna, parabéns pela sua apresentação tá? Você
340 se esforçou bastante, mas é muito conteúdo pra passar pra...para nós. Então, é, pra nós, o
341 interessante, como é uma proposta do Poder Público, o Poder Público tem que fazer uma
342 cartilha, entregar pra sociedade a cartilha e o que, que ela tá propondo de mudar no Plano
343 Diretor. Porque o Plano Diretor não foi implantado na cidade nem 10% ainda. E a gente tá aqui
344 com uma cartilha do Plano Diretor e nós estudamos o Plano Diretor, nós entendemos qual que
345 é a finalidade do Plano Diretor pra cidade e nós fomos excluídos do Plano Diretor. Agora vem
346 fazer uma revisão do Poder Público, mas não tem uma cartilha, não tem informativo pra
347 sociedade, não tem informativo para as igrejas, não tem informativo para as escolas. Não tem
348 nada de informativo da revisão que vai ser feito num Plano Diretor que... que vai mexer com
349 direito de ir e vim das pessoas. Né? Então hoje nós estamos aqui e pedimos pra Poder Público
350 que faça a cartilha e nos entregue essa cartilha pra sociedade. Por quê? Essa cartilha é de
351 extrema importância para o cidadão. Todo mundo não tá aqui porque a maioria trabalha, a
352 maioria tem seus afazeres. Então eles não têm tempo para vim aqui e em 10, 15 minuto ouvir a
353 palestrante passar uma coisa tão importante e digerir tudo. Isso aí vai acarretar o direito de ir
354 e vim do cidadão. E outra coisa, nós vamos judicializar essas audiências públicas. É direito
355 nosso, é direito dos movimentos sociais de colocar na justiça, porque da forma que ela tá
356 sendo feita, ela tá penalizando a nossa cidade que é muito rica e deixando nós cada vez mais
357 fora da riqueza da cidade. Falar da cidade pra Zona Norte, onde nós temos... 78% da Zona



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

358 Norte não está no mapa da cidade é um tapa na cara da cidade de São José dos Campos. Então
359 se vocês querem falar do Plano Diretor pra Zona Norte, venha falar da Zona Norte. Ó! O que
360 que a Zona Norte contempla dentro do Plano Diretor da cidade, aí sim. Aí nós vamos aceitar,
361 nós vamos acatar. A partir de hoje os movimentos aqui nós vamos judicializar essa audiência
362 pública. Não só essa. Todas as audiências públicas vai ser judicializada. **Ronaldo Gonçalves:**
363 30 segundos. **Gilson Machado:** Vamos para Defensoria Pública, vamos, vamos no Fórum e não
364 vamos deixar que essa audiência ela seja consolidada, porque ela vai penalizar ainda mais a
365 classe pobre da cidade. Muito obrigado. (Aplausos). **Ronaldo Gonçalves:** Obrigado, senhor
366 Gilson. Chamamos para o uso da palavra agora o senhor Sebastião Ferreira. **Sebastião**
367 **Ferreira:** Eu cumprimento a todos com uma boa noite. Eu gostaria... A gente fica um pouco
368 meio desanimado. Sinceramente. São 30 anos que nós participamos das reuniões da LDO e
369 infelizmente tem acontecido poucas coisas. Eu vejo no noticiário local, Cidade Inteligente. São
370 116 loteamentos irregulares e clandestinos. Que Cidade Inteligente é essa? O prefeito anterior,
371 eu votei nele. Gastou 64 milhões pra fazer a ponte talhada. Esse dinheiro daria para
372 regularizar todos os loteamentos 116, regularizar a infraestrutura. e ele preferiu fazer uma
373 ponte estaiada. Esse dinheiro daria pra regularizar todos os loteamentos, 116, regularizar,
374 colocar a infraestrutura. E ele preferiu fazer uma ponte estaiada, aonde foi constatado que não
375 tá tendo muito fluxo de veículo naquela ponte. Então eu acho que o critério deveria ser
376 mudado para a construção familiar. Não, não pode ser igual, é, vamos supor, é, lá a UPA nova. O
377 Roberto Porto. O Roberto Porto tá invadindo... tá chegando já em Jacareí. E você vai lá não tem
378 um fiscal pra fiscalizar as obras do Roberto Porto. Agora lá na Águas de Canindú, Havaí,
379 Buquirinha I, Buquirinha II, se você começar a fazer um alicerce, daqui a pouco chega o fiscal
380 e... e vem demolir a sua casa. Agora o culpado disso aí, município aqui presente, é os vereadores
381 que tá lá que votou a Lei 651. Essa lei nem poderia passar, sair do Legislativo. Os vereadores
382 não deveriam ter aprovado essa Lei 651. Uma lei que veio do Executivo e foi para o Legislativo,
383 chegou lá os vereadores assinaram essa lei. Prejudicaram todo mundo com essa Lei 651. Então
384 é preciso que se revogue essa Lei 651, porque essa lei ela tem prejudicado a pessoa
385 trabalhadora, aquela que precisa fazer uma casa pra sair do aluguel; aquela pessoa que tem o



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

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

386 sonho de construir a sua moradia pra sair do aluguel. Agora Roberto Porto não. Os grandes
387 empresários que constrói condomínio também não. Então o que nós pedimos aqui, eu creio
388 que todo mundo tá de acordo, que se revogue essa lei 651. **Ronaldo Gonçalves:** 20 segundos.
389 **Sebastião Ferreira:** Porque eu queria dizer o seguinte. Lá na Água de Canindu, há dois meses
390 atrás, a prefeitura foi lá e demoliu um alicerce de uma casa usando força, usando violência,
391 usando a Guarda Municipal, que a Guarda Municipal não é para isso não. A Guarda municipal é
392 pra tomar conta de patrimônio público. Não é para ficar aí invadindo terrenos particulares
393 derrubando casa. **Ronaldo Gonçalves:** Tempo encerrado. Eu peço que o senhor conclua, por
394 favor. **Sebastião Ferreira:** Então eu gostaria, por gentileza, gente, eu gostaria... **Ronaldo**
395 **Gonçalves:** Não, é que todos têm três minutos. Eu preciso que o senhor conclua. **Sebastião**
396 **Ferreira:** Antes, antes que aconteça o pior. Nós não queremos que aconteça morte. Porque as
397 pessoas tão invadindo, quebrando as moradias, levando material. E uma hora vai acontecer
398 morte. Então que vocês seja sensível com a comunidade. O que nós queremos é pagar os
399 impostos, o IPTU, queremos a regularização do nosso loteamento. Não queremos mais do que
400 isso: a regularização. Então parabéns pra vocês que vieram essa noite e parabéns pra vocês
401 também funcionários da prefeitura. Que Deus abençoe vocês. Muito obrigado. **Ronaldo**
402 **Gonçalves:** Obrigado. (Aplausos). **Ronaldo Gonçalves:** Chamamos para fazer uso da palavra o
403 senhor Geraldo Albino. Representando os moradores da Chácara Sol Nascente. O senhor tem 3
404 minutos. **Geraldo Albino:** Obrigado por vocês estarem aqui nesse momento. Na verdade, nós
405 estamos aqui, mas quem que estaria aqui, seria as pessoas que a qual tudo que ela falou aí você
406 não tem culpa. Nem todo mundo que tem aqui. Esses projetos que vocês... ela falou aí é só para
407 os grandes empresários que faz os condomínios na nossa cidade. Lógico. A nossa cidade
408 precisa de investimento sim, precisa de empresário que venha aqui investir. E nossa cidade
409 tem um poder aquisitivo que os empresários ficam de olho aqui em cada pedaço de terra que
410 tem disponível na nossa cidade. Agora nesse Plano Diretor, desde o prefeito Manoel de 2002
411 até 2008, as leis de zoneamento da nossa cidade nunca foi tratada, com respeito e com
412 dignidade em prol do cidadão que a qual eu me enquadro, cidadão simples que não tem um
413 poder aquisitivo para morar no condomínio e pagar um condomínio e comprar no



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

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

414 apartamento. Certo? Então o seguinte. Nós, esse projeto que eles têm aí, projeto diretor, o
415 Plano Diretor, é só nome bonito, porque nós aqui, nós estamos fora tá? Então, eu gostaria que,
416 as pessoas, que cuidam do Plano Diretor da nossa cidade, da parte social da nossa cidade não
417 fizesse vista grossa. Colocasse nós, cidadão comum, que pagamos imposto igual o rico no Plano
418 Diretor da nossa cidade, porque nossos filhos tão crescendo, os nossos netos tão crescendo e
419 eles vão querer estar nesse Plano Diretor. O que, que vocês vão fazer com os nossos netos, com
420 os nossos filhos, que vão tá fazendo faculdade pra trabalhar, pra tocar a cidade para frente?
421 Vai ser futuramente cidadão pagador de imposto? O que vocês vão fazer com ele? Aonde que
422 vão colocar isso? Vocês vão fazer projeto pra eles? Plano Diretor? Vocês vão incluir eles? Tô
423 falando pra você. Vocês são representantes nosso. Obrigado por você tá aqui. Mas isso é o
424 meu... o meu modo de pensar como cidadão. Não sei se eu tô certo. Mas que nós estamos aqui,
425 aqui tinha que ter um prefeito, aqui tinha que ter um secretário de obra, aqui tinha que ter um
426 secretário de meio ambiente pra falar pra gente como que é feito esse Plano Diretor. Milhões
427 vêm para o Plano Diretor. **Ronaldo Gonçalves:** 30 segundos. **Geraldo Albino:** Só que nós...
428 nós só aplaude o que eles faz com os grandes. Pra nós não. Então eu gostaria que nossa cidade
429 fosse olhada a parte social com um pouquinho mais de respeito e de consideração com todas
430 essas pessoas que tão aqui. Ó. Isso é o meu protesto no sentido que hoje não foi feito nada pra
431 nós. Que nossos bairros irregularam[...]. Eu tô tão nervoso que eu nem falei o bairro que eu
432 represento. Eu represento a Chácara Sol Nascente, Bairro do Sapê, próximo da Vista Linda,
433 que existe mais de 30 anos e nem CEP nós tem na nossa rua. E a água é de caminhão e luz uma
434 vez por mês, porque é o seguinte. Quando corta demora aí dois, três dias pra chegar. Então não
435 temos um tico de respeito com o cidadão que mora na nossa cidade, que faz parte desses
436 loteamentos irregular. E na verdade não são irregulares, que a prefeitura sabe, o Poder Público
437 sabe, os prefeitos sabe, os vereador sabe. **Ronaldo Gonçalves:** Tempo encerrado. Peço que o
438 senhor conclua, por favor. **Geraldo Albino:** Os Vereador...os vereador que representa nós, eles
439 fazem a lei que dá o poder lá em cima de derrubar as nossas casas. E isto é o que eles faz para
440 nós. Então vai vir nova eleição. Vamos mudar esses vereador que tá aí. Por favor. (Aplausos).
441 **Ronaldo Gonçalves:** Obrigado, senhor Geraldo. Chamamos agora para o uso da palavra o



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

442 senhor Aécio Ferreira. Pode se dirigir a microfone, apresenta. Aécio. Você diga o teu nome e a
443 instituição que você tá representando, por favor. **Aécio Ferreira:** É... Boa noite a todos. Prazer
444 mais uma vez estar aqui com vocês. É, esse pessoal aí, aqui, muitos bairros irregulares,
445 penando com essas regularizações. Bairros aí com 40, 60, 80 anos, que é o caso do Bairro do
446 Freitas e adjacências, privados de um parquinho infantil para uma criança, privado de um
447 campo de futebol para os esportistas. E aí vai sair na região muitos prédios, consolidar vários
448 prédios aqui. E como é que vai ficar o pessoal daquele fundo lá para atravessar aqui nesse
449 aglomerado de prédios e moradias que vai existir aqui na Zona Norte, aqui em Santana, nessa
450 região? Gente. Precisa investir nas vias. Né? As vias estão estranguladas. **Orador não**
451 **identificado:** Sim. **Aécio Ferreira:** Quem anda pela SP 50 aqui, olha, olha o serviço que foi a
452 porcária que foi feito de serviço da SP-50. Aqui ela parece uma tripa. Não tem condições das
453 pessoas passar pra lá e pra cá. Uma situação difícil. Então, gente, nós precisamos pensar
454 realmente que cidade que nós queremos. Né? Que cidade que nós vamos deixar pros nossos
455 filhos? Hoje uma casa custa em torno de quanto? 300.000 reais. Né? Um lote 170.000. Mais a
456 mão-de-obra e material a casa vai passar aí pra uns 320.000. Você acha que nós temos
457 condições? Nossos filhos, essa geração que tá aí, que não tem emprego nesse país tem
458 condições de comprar uma casa ou um lote pra tá agregando a sua... as suas famílias, os
459 futuros filhos, seus netos? Fica difícil. Então a minha solicitação aqui que eu vou fazer,
460 agradecer ao Oswaldo, agradecer aqui o meu amigo Ronaldo, é, a minha sugestão é que a
461 prefeitura crie os programas de cooperativas, de cooperativas pra essa juventude, para
462 habitação na cidade. Porque a geração está vindo, os meus filhos tão vindo, os meus netos tão
463 vindo e nós vamos colocar eles aonde? Aonde vai colocar? Oito anos se passou. Nenhuma casa
464 foi feita em São José. Correto? Oito anos se passou, nenhuma casa foi feita. Houve a pandemia.
465 Então, gente, nós precisamos pensar seriamente aí, é, numa cidade inteligente, mas que
466 contemple realmente os bairros irregulares nessa cidade. Então eu fico assim muito chateado
467 que com relação ao Bairro do Freitas, que é um bairro que tem 80 anos, pode ter uma ideia,
468 nós somos privados de água, né, de luz, que hoje nós estamos brigando com o governo federal
469 que tem o programa de Luz para Todos. Como é que pode um bairro com 80 anos estar



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

470 congelado sem água, sem luz, sem esgoto? Né? Então como é que vai fazer isso aí? Então, gente,
471 precisamos pensar com o coração, com a razão e colocar realmente esses bairros aí, ó, é 65
472 bairros na Zona Norte nesse orçamento da cidade, nesse zoneamento, é, nesse Plano Diretor.
473 Porque a verdade é a seguinte. As vidas continuam. Esses filhos nossos tão aí. Nossos netos tão
474 aí. Eles precisam morar em algum lugar. Eles moram em São José dos Campos. **Ronaldo**
475 **Gonçalves:** 20 segundos. **Aécio Ferreira:** [áudio não compreendido] ...brigar aqui. E eu com
476 uma chácara, que eu tenho uma chácara, eu jamais vou permitir que um filho meu ou neto
477 meu, vai pra debaixo da ponte. Abraço. Até a todos vocês. Muito obrigado. (Aplausos).
478 **Ronaldo Gonçalves:** Obrigado. Tem mais [...] ? É... Não tem mais ninguém inscrito pra fazer
479 uso da palavra. É... Como a gente tá com um tempinho, alguém quer fazer a sua inscrição nesse
480 momento pra uso da palavra? Então faz a inscrição lá pra colocar o teu nome, por favor. A
481 gente aguarda mais um pouquinho. **Aécio Ferreira:** [...] áudio não compreendido. A hora de
482 falar é agora. Aproveite a oportunidade. **Ronaldo Gonçalves:** O uso da palavra, só pra gente
483 lembrar, tem que ser uma coisa espontânea, respeitosa. Faz uso da palavra aquele que tiver
484 interesse de fazer o uso da palavra. Ok? É... O primeiro que preencheu o nome aí da lista
485 fazendo o uso da palavra, agora pode vir pra cá já e iniciar a sua fala. Aí se apresenta e diz qual
486 instituição representa. **Orador não identificado:** Tem participação. **Ronaldo Gonçalves:** Vou
487 te dar o microfone. O nome e o bairro ou a instituição que o senhor representa. O senhor tem
488 três minutos. **Orador não identificado:** Boa noite, pessoal. Eu represento o Bairro Chácara...
489 **Ronaldo Gonçalves:** Só um minuto aí que ele vai...ele vai equalizar ali. **Geraldo Guimarães:**
490 Boa noite, pessoal. Eu represento o Bairro Chácara Oliveira. O Bairro Chácara Oliveira, tudo
491 bem, é um bairro que fica aqui. Acho que o pessoal conhece entre o Bairro Alto da Ponte, o São
492 Geraldo... **Orador não identificado:** Erga o microfone. Só um minutinho aí. É que eu não estou
493 ouvindo nada. É que daí eu preciso ouvir, perguntar. Entendeu? **Geraldo Guimarães:** Ah. Tá.
494 **Ronaldo Gonçalves:** Mais [...]. **Geraldo Guimarães:** Tá. Alô, alô, o som tá bom? É... Boa noite,
495 pessoal. Eu represento o Bairro Chácara Oliveira. O Bairro Chácara das Oliveira ele fica aqui
496 colado com o Bairro Alto da Ponte. Eu sou Geraldo Guimarães. Aquele bairrozinho ali, é,
497 naquele meio - é um dos bairro que a gente vem lutando aí pela regularização do bairro, que já



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

498 tem um tempo, inclusive há muitas casas lá no bairro têm ordem de demolição. A minha casa é
499 uma dessas. Eu não entendo por que, que o bairro é um bairro bem construído. O bairro já tem
500 asfalto, tem água, tem luz, tem, é, esgoto. Mas o bairro é irregular e quase todas as casas tem
501 ordem pra demolição. Inclusive a minha casa tem uma ordem pra demolição. Eu só não
502 entendo por que, que não libera o bairro, que na época do Carlinho, o Carlinhos tinha um
503 projeto que eles ia regularizar o Bairro Chácara Oliveira. Mas tá congelado tem um bom tempo
504 e nunca sai do papel. Inclusive tem CEP nas ruas, as ruas têm nome. Então eu não entendo
505 porque, que no bairro não libera o bairro porque São José é uma cidade muito rica, que qual
506 muitos bairro irregulares que podia ter, é, regularizar os bairro e todos nós tá querendo pagar
507 o nosso IPTU e ter nossa moradia digna. E, infelizmente, a prefeitura ofereceu um aluguel
508 social de 750 real e qual não vai resolver o problema da cidade, porque se ela me pagar 750
509 real não dá pra mim alugar uma casa. O único lugar que eu vou alugar uma casa com 700... 750
510 é um bairro irregular. Infelizmente vou sair de um bairro de um lugar...tirar minha casa que
511 qual eu tô morando com os meus filhos, com minha família para ir para um bairro irregular da
512 mesma forma, que quase não vai... não vai resolver o problema da cidade. Então eu não
513 entendo porque que a prefeitura quer fazer isso, tirar as nossas casas que qual nós temos a
514 nossa moradia, uma casa bem construída, é, pra segundo os planos, é porque diz que o bairro é
515 regular. Então essa parte eu não entendo. Não só a minha casa tá com ordem de demolição,
516 como a casa de muitas pessoas lá, outros moradores também tá com ordem de demolição
517 também. Então essa parte eu não consigo entender porque que não libera o bairro. Que todo
518 mundo tá lutando para pagar os seus IPTU e ter as suas moradia digna. Então é isso aí pessoal.
519 Obrigado. (Aplausos). **Ronaldo Gonçalves:** Ok. Obrigado, Seu Orlando. Orlando Freitas, né,
520 que falou. Convidamos o uso da palavra, é, então Cori Souza. Fique à vontade senhor Cori. **Cori**
521 **Pereira Souza:** Bom, boa noite a todos, meu nome é Cori Pereira. Eu moro no Bairro Chácara
522 das Oliveiras. É, o bairro Chácara, eu não sou representante constituído, mas sou morador de
523 um bairro que se encontra na mesma condição, é, de vários colegas meus principalmente o
524 Gilson, o Aécio, é, que nessa gama de bairros irregulares que têm aqui na Zona Norte. Eu não
525 tenho participado muito da luta deles, mas Gilson, principalmente, que é meu amigo, sabe que



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

526 eu sou solidário, até porque o bairro que eu moro se encontra na mesma condição, né, do
527 bairro deles. E eu queria somente aqui expressar uma indignação que eu, particularmente,
528 tenho quando têm audiências públicas aqui na Zona Norte. Eu fico indignado, né, pelo seguinte.
529 De nós estarmos numa região de São José dos Campos aonde está localizado a maioria dos
530 bairros irregulares. E nessas audiências não tem um capítulo à parte, uma coisa reservada pra
531 tratar da nossa causa, do posicionamento momentâneo da prefeitura. Então eu queria deixar
532 registrada essa indignação. Eu acho que nessas audiências tinha que ter um capítulo à parte,
533 uma explicação à parte, porque o que a gente vê, infelizmente, de algum tempo para cá é só
534 ordem de demolição, Ministério Público, é, a Justiça querendo pegar material de quem tá
535 construindo. E você vem nas audiências e não tem um parecer, um capítulo, um momento
536 reservado pra esses moradores, né, que não roubaram nada, compraram com o seu suor, com
537 o seu dinheiro e muitas vezes é marginalizado pelo Poder Público. Essa é a minha visão. Isso
538 que eu entendo. Eu queria deixar registrado, essa indignação aqui. (Aplausos). **Ronaldo**
539 **Gonçalves:** Obrigado viu senhor Kore. Chamamos ao uso da palavra, a senhora Judite
540 Pamplona. A senhora tem três minutos. **Judite Pamplona:** Boa noite. Eu venho aqui
541 representar os moradores do Condomínio Vaquejada. Ela fica na antiga estrada do
542 Bonsucesso, é, no Bairro Pau de Saia. Pra quem não conhece é na Estrada Juca de Carvalho ali
543 no quilômetro oito. É... eu peço que dê uma atenção maior para dar andamento no processo de
544 regularização. É só isso que a gente quer. É, a prefeitura fica enviando cartinhas ameaçando
545 que vai demolir, demolir uma casinha que nós fizemos com dinheiro suado e honesto.
546 Ninguém roubou ninguém. Todos são trabalhadores. Nós conseguimos conquistar a nossa casa
547 foi com muita dedicação. Não acho justo. Eu não acho justo destruir o que foi muito difícil
548 pagar com dinheiro suado e honesto. E eu venho também desabafar um pouquinho, que ser
549 honesto hoje em dia, tá muito difícil. Eu não vou desistir. Eu vou continuar. Eu vou ser honesto
550 porque eu tenho boa índole. E nós lá do Condomínio Vaquejada, pelas reuniões que a gente
551 tem lá, todos são de boa índole, todos nós estamos querendo somente andar de acordo com a
552 lei. Ter um CEP, um nome de rua, tudo direitinho. É só isso que a gente tá pedindo. Obrigado e
553 boa noite. (Aplausos). **Ronaldo Gonçalves:** Obrigado senhora Judite. Nós passamos agora a



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

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

554 quarta etapa que são os comentários aqui da equipe técnica sobre parte das falas que foram
555 apresentadas aqui. Lembrando que todo aquele que tiver interesse em encaminhar um pedido,
556 encaminhar um questionamento e uma pergunta poderá fazer através de um protocolo nos
557 vários pontos de protocolo da prefeitura. Poderá encaminhar pelo e-mail seurbs, que é s-e-u-r-
558 b-s@sjc.sp.gov.br. Isso pode ser feito até cinco dias úteis após a última das audiências públicas.
559 Ok? Lembrando que pra facilitar o entendimento a nossa última audiência pública ela vai
560 acontecer no dia primeiro de dezembro às 18h45 no... na Casa do Idoso, no Bairro Centro.
561 Então a partir dessa última audiência pública em até cinco dias vocês poderão encaminhar
562 seus questionamentos, suas perguntas, suas sugestões. Ok? Passo a palavra aqui ao diretor de
563 Planejamento Urbano, o Oswaldo. Ele vai tecer alguns comentários, algumas respostas daquilo
564 que foi trazido por vocês. **Orador não identificado:** [...]que é a mesma coisa que você falar
565 [...] áudio não compreendido. **Oswaldo:** Eu vou explicar. Tá bom? É... Eu vou tentar falar
566 pausadamente aqui pra ver se eu consigo esclarecer um pouco; Vocês estão me ouvindo
567 corretamente? Não tem ruído? Mais ou menos? **Ronaldo Gonçalves:** Ô, Oswaldo, só um
568 pouquinho. Pessoal [...] **Oswaldo:** Tá? Gente. Vamos lá. Vou tentar explicar pra vocês. Meu
569 nome é Oswaldo. Eu sou engenheiro de carreira da Prefeitura. Estou fazendo 32 anos de
570 carreira. Tenho um tempão lá. Já trabalhei com regularização fundiária, conheço alguma coisa.
571 É...eu queria esclarecer um pouco os assuntos, o que nós estamos falando aqui é de
572 zoneamento. O zoneamento é a regra que diz onde um bairro, onde pode um bar, onde pode
573 um comércio, um supermercado, onde eu posso fazer um prédio; essa é a regra da cidade:
574 Zoneamento. E Plano Diretor, nós já estabelecemos ele em 2018. O Plano Diretor ele
575 estabelece uma série de políticas. Dentre uma delas é o zoneamento. O Plano Diretor ele foi
576 estabelecido em 2018. É uma lei. E o zoneamento em 2019. Como passou já uns quatro anos do
577 Plano Diretor e três anos do zoneamento, nós percebemos que a gente precisa ajustar alguma
578 coisa para melhorar os comércios e serviços da população. Pra fazer isso a gente tem que
579 submeter uma proposta pra cidade e percorrer várias... todas as regiões da cidade: norte, sul,
580 leste, oeste, São Francisco, a sudeste do Putim, explicando a mesma proposta. A gente não
581 pode falar diferente. Porque todas as pessoas de qualquer local da cidade têm que ouvir a



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

582 mesma coisa que vocês estão ouvindo. Então é o seguinte. Nós fizemos essa proposta de
583 zoneamento. Não trata de regularização fundiária porque o zoneamento não trata de
584 regularização fundiária. O zoneamento amanhã se você for pedir um lá na Sala do
585 Empreendedor e quiser abrir uma marcenaria, quiser abrir um supermercado, quiser abrir
586 uma mercearia, é disso que nós estamos falando. Nós não estamos falando de regularização de
587 bairro. Mas vamos falar de regularização de bairro aqui pra deixar mais claro. A regularização
588 fundiária, ela é regrada para uma lei federal. Essa lei federal saiu em 2011 e depois ela foi
589 ajustada em 2017. Em 2018, quando nós fizemos o Plano Diretor, nós estabelecemos um
590 capítulo todinho da regularização fundiária e demos a regra dizendo o seguinte: Uma vez o
591 bairro regularizado, ele vai ter um zoneamento. O zoneamento é a regra do bairro. O
592 zoneamento de um bairro que regulariza é a ZM5. É uma zona mista que permite residência e
593 comércio, porque moram pessoas lá que precisam também ter trabalho lá, ter proximidade
594 para comprar comida, para se divertir. Então o zoneamento trata disso, não da regularização
595 do bairro. O Plano Diretor não tá sendo alterado no aspecto da regularização fundiária. Tá
596 tudo escrito lá, continua do mesmo jeito que a lei aprovou em 2018. Uma coisa é a lei que
597 estabelece a regularização e as condições que ela acontece. Outra coisa é a programação de
598 regularização fundiária. A nossa secretaria é a Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade. A
599 secretaria que trata da regularização é a Secretaria de Obras e Habitação. Certo? Eles têm uma
600 programação lá todinha de bairros. Eu trabalhei algum tempo lá. Eu trabalhei alguns anos lá.
601 Há muitos anos atrás quando começou a regularização. E na época a gente conseguiu
602 regularizar alguns bairros. O Santa Hermínia, regularizamos o Bairrinho, regularizamos
603 Chácaras Araújo, fomos regularizando alguns bairros. Quando esses bairros são regularizados,
604 aí ele recebe o zoneamento. É disso que nós estamos falando. Então, vocês estão a maior parte
605 das pessoas que se posicionaram aqui falaram de bairros, a exceção do Canindu e do Oliveiras
606 e Havaí, o Freitas tem uma parte que tá na zona urbana, Pau de Saia tá na zona rural. Pode
607 regularizar? A lei diz que pode, em determinadas condições. A programação de regularização
608 fundiária é uma outra coisa. O que vocês estão pedindo é uma celeridade no processo de
609 regularização. Nós aqui não trabalhamos e não atuamos com isso e não estamos trazendo esta



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

610 questão para cá. Nós estamos trazendo uma questão de zoneamento. Uma vez, por exemplo o
611 Chácaras Araújo foi regularizado. Hoje ele tem um zoneamento normal, as pessoas lá licenciam
612 seus negócios, constroem suas casas normalmente e fazem seus comércios normalmente. Toda
613 vez que um bairro for regularizado vai acontecer um zoneamento associado a ele. É disso que
614 a gente tá tratando aqui. Agora a regularização em si, ela não passa por isso, Gilson. Então essa
615 questão eu acho que a audiência pública ela é pra realmente, não precisa falar exatamente do
616 tema que está sendo proposto. É um espaço público que todo mundo pode se colocar. É
617 legítimo isso. Agora essa legislação que nós estamos propondo, ela ajusta um pouquinho o
618 zoneamento. Mas ela não altera as zonas de uso, ela não altera o mapa e não altera a regra que
619 foi estabelecida pra regularização que está posta. Uma coisa é a regra, outra coisa é o
620 regularizar de fato. O que a gente vai fazer aqui, como técnicos da área de planejamento
621 urbano que estamos apresentando uma proposta do zoneamento pra cidade, que é um ajuste
622 bem pequeno, a Bruna apresentou o zoneamento é uma lei enorme. Tem mais de 300 artigos.
623 A Bruna apresentou muito pouca coisa aqui porque foi um ajustezinho pequeno. É pra
624 melhorar uma coisinha ou outra, que não ficou bem resolvida na lei e que a gente percebeu.
625 Agora a gente vai levar todo esse pleito de vocês da regularização fundiária pra secretaria que
626 trabalha com isso para que no tempo eles possam de repente, é, produzir uma resposta pra
627 vocês. Porque nós não detemos a programação da regularização. Então eu não posso, eu não
628 tenho autonomia, nem autoridade pra falar hoje sobre a regularização. Já trabalhei nela um
629 tempo atrás. Hoje eu não trabalho mais com ela. Sou um servidor de carreira e trabalho em
630 outra área. O que a gente vai fazer é encaminhar o pedido de vocês que na verdade tá tudo
631 registrado, tá gravado, algumas pessoas fizeram sugestões. Nós vamos encaminhar a
632 Secretaria que responde pela pasta. E ela fatalmente, ela produzirá as respostas. O que eu
633 queria deixar bem claro é o seguinte. A gente não veio tratar de regularização fundiária. Não é
634 porque a gente não reconhece os bairros, porque essa política já tá posta. Essa lei já está posta
635 e não tá sendo mudada. O que a gente tá mudando aqui é recuo de uma atividade, é, de uma
636 indústria, pesando a mão um pouquinho pra indústria, tão tirando um recuo para facilitar a
637 vida lá das Chácaras Reunida, né, do Eldorado, que são áreas industriais. Estamos resolvendo



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

638 algumas coisas de alguns bairros que ficaram com problema, de alguns comércios que não
639 conseguem entrar. É disso que nós estamos falando aqui. Nós não estamos falando da
640 regularização. Não é que a gente não... não reconhece. É que não é a matéria dessa lei. A gente
641 não tá falando do ajuste do Plano Diretor no sentido das regras gerais. A gente tá falando de
642 outorga onerosa, que é a taxa pra construir o prédio. Só disso que nós estamos falando. Nós
643 estamos falando de um zoneamento ou outro da cidade que tá flexibilizando algum parâmetro.
644 A gente, mas a gente vai levar todo o pleito de vocês, porque é legítimo, pra pasta que atua com
645 isso. Perfeitamente. Tá bom? Eu só queria distinguir os projetos pra vocês entenderem o
646 seguinte. É o local de espaço. Quando tem uma reunião no bairro tem que trazer sim os seus
647 pleitos, tem que se colocar e é papel nosso levar pra prefeitura. Mas eu queria só deixar claro
648 que o que a gente está apresentando hoje aqui não trata da matéria de vocês porque nós não
649 estamos mexendo com essa lei. Nós estamos mexendo com outra lei. Então assim, só para
650 entender, para recapitular, se regulariza um bairro, depois nós damos saneamento do bairro,
651 porque daí nós vamos aprovar a casa, nós vamos aprovar comércio, vamos licenciar tudo.
652 Quando regulariza. É isso que a gente trabalha. Então tem uma série de bairros que já foram
653 regularizados, que eu mencionei, e que a gente já tem zoneamento e que nós estamos
654 aprovando. Vida normal do bairro. Então cada vez que o bairro for regularizado ele entra na
655 vida normal. Agora a programação de regularização não passa por essa lei. É isso que eu
656 queria deixar claro pra não causar uma frustração de que essa audiência não serviu pra
657 resolver esse problema. Nós vamos, colhemos a todos os pleitos, levamos para prefeitura para
658 quem de direito. Mas aqui não passa por essa matéria. Tá bom? Porque, é, de novo. Só para
659 esclarecer, a pasta aqui é de planejamento urbano. Então a gente trata de zoneamento. A pasta
660 que trata de regularização fundiária é a Secretaria de Gestão Habitacional e Obras. Então é
661 uma outra pasta. Então o Secretário que, quem está representando o secretário aqui é um
662 técnico da área de planejamento. Entendeu? É um outro assunto. Mas isso que eu falei. É
663 legítimo o espaço de discussão. Nós vamos levar todas as reivindicações para esse secretário
664 pra ele analisar o pedido de vocês. É o nosso papel. Eu só estou fazendo um esclarecimento do
665 que nós estamos apresentando aqui, não é exatamente o pleito de vocês, porque é outro



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

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

666 assunto. Tá bem? **Ronaldo Gonçalves:** Bem, é, repetindo. Questionamentos, sugestões,
667 comentários, vocês poderão fazer a partir do e-mail que eu vou repetir mais uma vez aqui,
668 seurbes@sjc.sp.gov.br. Aqueles, que não conseguiram, anotar o e-mail pode perguntar pra
669 gente, para o pessoal da mesa de apoio ali atrás. E tendo cumprido essa quarta etapa, a quinta
670 e última etapa ela acontece com o encerramento da audiência pública. Nós estaremos aqui
671 ainda mais alguns minutos ao final. Aqueles que quiserem tirar alguma dúvida com a gente
672 pode tirar. Nós agradecemos a presença de todos e desejamos boa noite e sintam-se
673 convidados para as outras audiências públicas que estão apresentadas e colocadas nos sites da
674 Prefeitura e nas redes sociais. Tá bom? Muito obrigado a todos. Obrigado pela equipe que
675 colaborou. Boa noite.

Fim da Transcrição [00:20:48]

Observação: Na linha 519 foi informado o nome de Orlando Freitas como sujeito da fala anterior, mas na revisão desta transcrição, não há referências sobre o nome de Orlando e sim do nome de Geraldo Guimarães conforme linha 496.