



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Transcrição das Audiências Públicas

(Decreto 19.722/22)

5ª Audiência Pública

Local: EMEF Profª Sebastiana Cobra – Jd. das Indústrias

Data: 29/11/22 - Horário: 18h45

1 **Sec. Marcelo Manara:** Então, tá. Vamos lá? Bom, boa noite a todos, dando abertura a nossa
2 quinta audiência pública, quero agradecer aqui a todos que tão prestando o apoio pra realização
3 dessa Audiência pública. A todos da SEURBS, da área de comunicação da Prefeitura, também a
4 SEPAC na segurança e a Secretaria de Educação na cessão do espaço. Então, já dando início, eu
5 vou ler o decreto que regra a realização dessa audiência – o decreto nº 19.177 de 08/11/2022, não
6 sem antes agradecer a presença da Maria Rita Singulano, representante da ACONVAP aqui
7 presente. Regulamento da realização das audiências públicas de discussão... deixa eu por meu
8 óculos aqui, que se não fica ruim. Discussão de ajustes dos parâmetros urbanísticos à lei de
9 parcelamento, uso e ocupação do solo do município de São José dos Campos, lei complementar nº
10 623 de 2019 e da contrapartida financeira do planejamento sustentável do plano diretor de
11 desenvolvimento integrado, lei complementar 612 de 2018, e dar outras providências. O prefeito
12 de São José dos Campos no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pelo inciso 9º do
13 artigo 93 da lei orgânica do município de 05/04/1990, considerando disposto no inciso 5º do artigo
14 16 da lei orgânica do município, que estabelece a obrigatoriedade da realização de audiência
15 pública, no caso, de elaboração, ou alteração de legislação reguladora de uso e ocupação do solo,
16 considerando que consta o processo administrativo nº 121.101/22. Decreta: Artigo 1º: fica
17 regulamentada a realização das audiências públicas referentes a discussão dos ajustes dos
18 parâmetros urbanísticos da lei de parcelamentos e ocupação do solo, do município de São José dos
19 Campos, e lei complementar 623 de 2019, e da contrapartida financeira do planejamento
20 sustentável do plano diretor desenvolvimento integrado, lei complementar 612, 2018, por meio
21 desse decreto. Artigo 2º: é considerado audiência pública, reunião agendada pela prefeitura cuja



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

22 realização permita a participação de qualquer cidadão, tendo como objetivos apresentar a
23 sociedade proposta de ajustes e parâmetro urbanísticos, a lei de parcelamento, uso e ocupação do
24 solo do município e da contrapartida financeira do planejamento sustentável do plano diretor de
25 desenvolvimento integrado e propiciar a participação popular com a obtenção de subsídios e
26 contribuições atinentes ao tema. Artigo 3º: a convocação e a divulgação da data, horário, e locais
27 das audiências públicas serão feitas com, no mínimo, 15 dias corridos de antecedência, no boletim
28 oficial do município, Jornal de Grande Circulação, por meio do *site* oficial www.sjccsp.gov.br e das
29 redes sociais da prefeitura. Parágrafo único, as audiências públicas serão presenciais e realizadas
30 em locais adequados que dispõem duma infraestrutura, facilidade de acesso e segurança. Artigo 4,
31 na audiência pública será dividida e realizada em cinco etapas descritas a seguir. Primeira etapa:
32 abertura realizada pelo secretário de urbanismo e sustentabilidade ou seu representante com
33 duração máxima em 10 minutos. Segunda etapa, apresentação da proposta de ajustes e parâmetros
34 urbanísticos da lei do parcelamento, de uso e ocupação do solo, e da contrapartida financeira do
35 planejamento sustentável, do plano diretor de desenvolvimento integrado; pelo secretário de
36 urbanismo e sustentabilidade ou seu representante. Conforme disposto no artigo 2º desse decreto,
37 com duração máxima de 40 minutos. Artigo 3º é a terceira etapa, manifestação da população
38 presente com duração máxima 3 minutos para cada cidadão que solicite fazer uso da palavra. O
39 conjunto total de todas as manifestações não poderá exceder a 120 minutos. Etapa quatro,
40 comentários por parte dos técnicos do município, com duração máxima em 20 minutos. E
41 fechamento na quinta etapa, comentários e encerramento pelo secretário de urbanismo e
42 sustentabilidade ou seu representante, com duração máxima de 5 minutos. Parágrafo 1º, cidadãos
43 que quiserem se manifestar de acordo com o disposto no inciso 3º desse artigo, deverão se
44 inscrever durante os primeiros 60 minutos, a contar do início da audiência. Parágrafo 2º, para
45 manifestação do cidadão será obedecida a ordem de inscrição, sendo que cada um terá direito a
46 apenas uma única manifestação. Parágrafo 3º - fica proibido o uso de apitos, outros instrumentos
47 acústicos, e qual, quaisquer manifestações verbais que conturbem as discussões na audiência
48 pública. Parágrafo 4 - fica proibida a fixação de cartazes, faixas similares na parede do palco
49 frontal assim, como nos equipamentos de apoio ao evento. Artigo 5º: todas as falas e



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

50 manifestações ocorridas na audiência pública serão registradas por escrito e gravadas para futuro
51 acesso, divulgação e controle público. Artigo 6º: os participantes das audiências públicas (têm) que
52 registrar sua presença em lista. Artigo 7º - fica estabelecido o prazo de 5 dias úteis após a
53 realização da última audiência, para o envio de sugestões e contribuições através do *e-mail*
54 *seurbs@sjc.sp.gov.br.*, e protocolo oficial junto a Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade.
55 Artigo 8º, esse decreto entra em vigor na data de sua publicação, São José dos Campos, 8 de
56 novembro e 22, Anderson Farias Ferreira, prefeito, Marcelo Pereira Manara secretário de
57 urbanismo e sustentabilidade e Guilherme Bellini, secretário de apoio jurídico. Então, lido aqui, ah,
58 o decreto e nele consta as etapas, né, que foram parte dessa audiência pública. É importante
59 assegurar que conforme descrito no decreto, todos os meios de comunicação e divulgação foram
60 fielmente, né, obedecidos com 15 dias de antecedência com a publicação no site. Além disso,
61 várias reuniões que antecedem a série de audiências públicas, também servem para noticiar,
62 informar e convidar a todos os cidadãos e instituições a participarem, né? Desse momento
63 importante, na discussão da cidade, a exemplo das reuniões que ocorrem nos conselhos municipais.
64 Lá estão representados várias instituições da sociedade civil, do setor produtivo e eles também;
65 Como conselheiros que são, também têm essa incumbência de fazer divulgar. Todo esse esforço
66 que estamos empenhados nas audiências públicas, pra discutir com a população esses ajustes no
67 zoneamento. Então, é importante frisar isso, né? Porque, é, o mecanismo da audiência pública, é
68 um mecanismo muito importante pra ouvir a população. Então, é importante registrar também que
69 o prazo para manifestação, ele se estende até cinco dias após a última audiência pública, que será
70 no dia primeiro de dezembro. Então, até o dia cinco, ou até o dia seis, né? Seis de dezembro. É,
71 cinco mais um, até o dia seis de dezembro, serão recepcionadas essas contribuições pra todos que
72 queiram se manifestar, é, como dito aqui no decreto diretamente, em protocolo na prefeitura, ou
73 então, através do e-mail: *seurbs@sjc.sp.gov.br.* Então, agradecer a presença de todos e quem que
74 vai fazer? A Dani que vai fazer à apresentação hoje? Já entrando na segunda etapa, é...

75 **Arq^a Daniela:** Oi, boa noite. É, sejam bem-vindos, agradeço a presença, eu sou a Daniela, sou
76 arquiteta e vou fazer apresentação, tá? O Manara já antecedeu o assunto, né? Alguns ajustes na lei
77 de parcelamento de ocupação do solo e um ajuste na contrapartida financeira de planejamento



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

78 urbano sustentável, da outorga onerosa do direito de construir do plano diretor. É, então, bom,
79 aqui, é a mesma coisa, né? A gente está fazendo ajustes na lei de parcelamento, uso e ocupação de
80 solo e na contrapartida. Da outorga, né, do plano diretor. O objetivo é aperfeiçoar os parâmetros
81 urbanísticos e tem algumas correções gráficas e textuais, pra fomentar ainda a qualidade urbana e
82 ambiental e a atração de investimentos na cidade. É, os assuntos que vão ser tratados da lei de
83 parcelamento e uso e ocupação do solo, é o próprio parcelamento do solo: uso residencial, uso
84 comercial de serviço, uso industrial, o condomínio de lotes, uso misto, recurso, pública e fachada
85 ativa, imóveis com mais de um zoneamento, espaço árvore, uso e ocupação da zona rural e
86 parâmetros. É, a gente tá salientando aqui, que não houve mudança de zoneamento, o mapa, ele
87 continua intacto sem alterações. E começando pelo parcelamento de solo no loteamento, a gente
88 está flexibilizando na proposta, em até 3% a declividade das vias para os novos loteamentos. Essa
89 flexibilização é somente para a ligação com a malha viária existente, quando for necessário;
90 estamos admitindo a liberação, né? Pra construção e emissão de habites, né? Do uso residencial
91 unifamiliar e do uso não residencial nos loteamentos implantados em etapas, na Macrozona de
92 consolidação, após o recebimento do termo parcial de conclusão das obras da etapa, tá? O
93 multifamiliar, ele já era permitido; a gente tá dando a mesma permissão pra esses outros. É, na
94 parte de parcelamento ainda estamos aplicando; Propondo, aplicar as mesmas regras pra faixa não
95 edificável para os desmembramentos. Essas regras já são aplicáveis aos loteamentos. Para o
96 desdobro e pra anexação, estamos propondo, comprovar a regularidade da construção para o lote
97 que tá sendo gerado, quando couber. É, na parte de uso residencial, as estradas municipais em
98 ZM5, elas não serão mais classificadas como corredor três. E essa permissão admite o uso
99 residencial multifamiliar e também unifamiliar, tá? É, continua admitido o uso do CS-2 e CS4-A,
100 que anteriormente, já eram permitidos. É, na ZM1, né? Pra proteger a (ZR) a gente tá
101 impossibilitando a instalação de atividades CS1-B com confrontação com lotes da ZR, né? Com
102 intuito de proteger a mesma. A gente tem alguns exemplos, ali da CS1-B, né? Que é um bufê
103 infantil, bar sem ruído noturno, clube e assim por diante. Ainda no uso residencial, estamos
104 propondo admitir o RV1, RV2 no zoneamento CR3 (Corredor 3) quando este atravessar a ZM4
105 (Zona Mista 4) e compoñha uso misto do uso **Residencial Multifamiliar com o não residencial.**



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

106 Também dando uma abertura aí, pro RV1 até 20 unidades pra facilitar a entrada dele no centro
107 tradicional, e no centro expandido; dispensando as vagas de visitante de carga e descarga, e, é, e
108 propondo atender, né? Cinquenta por cento, somente da área de lazer exigida, tá? Em ZM1, ZM2,
109 ZM3, estamos incluindo a figura do RCL que é o condomínio de lotes residenciais, porque a gente
110 tá equiparando ele ao RH. Então, como o RH já é admitido, estamos admitindo o RCL. A, as
111 ZPE1, né? As zonas de planejamento específico um, localizadas na Macrozona de estruturação,
112 quando tiverem sujeitas aí, a loteamento; elas poderão receber a ZR; né? Com o lote reduzido, né?
113 Com 8 m de testada e 200 m² de área, né? Hoje, é 10 m, a ZR com 250 m². É, no uso comercial,
114 estamos flexibilizando os parâmetros, é, urbanísticos, na transformação do uso né? Então assim, a
115 gente tem um uso industrial, a gente quer transformar ele no comercial, estamos flexibilizando ele
116 para CS, CS1A na transformação, né? Essa flexibilização é pra recuos, taxa de ocupação com
117 incidência de aproveitamento, mas não para vagas, vagas tem que atender. Ainda no uso comercial,
118 estamos admitindo, né? No corredor 5, que é o corredor da Orla do Banhado, a figura do CS1-B,
119 né? Bares e quadras esportivas, tá? Mais atendendo análise de localização. É, no anexo, né?
120 Quanto as atividades não residenciais propomos ajustes na classificação de algumas atividades,
121 graduando estas por porte, como o aluguel de andaimes; incluindo e esclarecendo atividades como
122 a lavagem a seco de veículos automotores e o bar respectivamente; e reenquadrando algumas
123 atividades como a quadra de esportes. No uso industrial, a fabricação artesanal com até 120 m²,
124 consta na lei como CS1, não esclarecia se era CS1A e CS1B, entendemos que o correto seria CS
125 devido a sua equiparação com este, ainda o CS é permitido em mais zoneamentos, o que
126 oportuniza a instalação desta atividade. Estamos também equiparando a indústria I1A aos usos R e
127 CS para fins de dispensa de recuos laterais e fundos, inclusive quanto aos recuos laterais em
128 função da dimensão da testada e para facilitar os processos de transformação de uso, mediante
129 aprovação de projetos desde que a construção tenha habite-se ou documento equivalente. Estamos
130 ampliando de 80 mil metros quadrados para 100 mil metros quadrados, a área máxima do
131 condomínio industrial, equiparando com o condomínio de lotes industriais. O ICD estamos
132 equiparando, comparando com ICL, na área máxima. Estamos incluindo o condomínio industrial e
133 o conjunto industrial, né? O ICD, o ICJ na centralidade metropolitana Eixo Dutra. É, a parte de



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

134 condomínio de lotes, né? A gente teve uma inovação aí, que ela foi introduzida pela lei federal
135 13.465 de 2017, a famosa REURB. Então, a gente acabou regulamentando ela, na lei de
136 zoneamento, em 2019, e a gente estabeleceu, né? Três condomínios: o condomínio de lotes
137 residenciais, o condomínio sustentável de lotes residenciais e o condomínio de lotes industriais. E,
138 né? A prática requer aí, um aperfeiçoamento com a entrada de alguns empreendimentos. A gente,
139 né? Viu que a gente precisava aperfeiçoar a lei. Então, a gente tá na lei reforçando a
140 responsabilidade do empreendedor na execução das obras necessárias para o bom funcionamento
141 do condomínio. Estamos esclarecendo os parâmetros gerais para os condomínios de lote, para as
142 unidades autônomas. Estamos completando a documentação, pra vim já alvará de construção e
143 Habite-se. Estamos aperfeiçoando os parâmetros ambientais, e colocando a possibilidade de um
144 decreto regulamentador a ser editado no futuro. É, da parte do uso misto, né? **O, estamos aí,**
145 esclarecendo, né? A questão do residencial multifamiliar com o não-residencial, pra que eles
146 tenham objetivo, é, o benefício, né? Pra fins de outorga onerosa do direito de construir. Então, uso
147 misto público, é, puro, a gente tá esclarecendo que cada um dos usos deve ocupar, né? Numa das
148 opções, 15% da área construída computável do empreendimento. A outra opção que ele tem pra
149 atender, né? Estamos lá, a gente manteve, né? Área, é, que ele tem que atender 50% com uso não-
150 residencial, mas estamos esclarecendo que esses 50%, ele não pode ser ocupado com atividade de
151 estacionamento. Porque ele não traz ali uma vivência, é, da qualidade que a gente tá buscando
152 como município. Da parte de recuos, né? Nos setores comerciais, Jardim Paulista e Santana, é, a
153 gente tá voltando com o anexo, né? Que a gente já tinha, então, a gente tá, é, mantendo, né? O, a
154 redução de recuos pro Jardim Paulista e pro Santana, e estamos estabelecendo pra centralidades
155 locais, o recuo de cinco metros, né? Com exceção dessas duas centralidades que tem o anexo e o
156 perímetro, cujo, as quais elas têm redução de recuo. É, da parte de faixa ativa e fruição pública,
157 né? Que são aplicados à outorga. A fachada ativa, a gente tá colocando o conceito do que seria
158 uma qualificação urbana pra fachada ativa e pra fruição pública, né? Com o objetivo de, é, a
159 presença, né? Que o comércio, o serviço, trazem, com a interação social que eles trazem, com a
160 atratividade que eles, né? Que esse tipo de atividade traz e com a integração, né? Física, né? Dessa-
161 fruição com a via pública. Na fruição pública, estamos estabelecendo obrigatoriedade, conexão de



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

162 duas vias, né? É, estamos colocando, é, mantendo que a largura mínima da fruição é cinco metros,
163 mas esclarecendo que desses cinco metros, a gente tá exigindo uma faixa livre de circulação
164 mínima pra pedestre de 2.5, e que ademais, a demais largura, a gente possa tá ocupando com
165 algum mobiliário, alguma qualificação, né? É, que deixe o ambiente mais agradável, né? Da parte
166 de imóveis com mais de um zoneamento. Então, a gente tá aperfeiçoando o texto, né? Que com
167 algumas lacunas, e, é, e bom, basicamente aqui, todo imóvel que tem mais de um zoneamento, ele,
168 é, ele, basicamente, é o zoneamento de acesso que define, né? Então, o zoneamento de acesso é o
169 que fala que é permitido, né? Então, é, dentro desses, é, desse-desse rol, né? A gente estabelece
170 que o coeficiente ou taxa de ocupação, quando eu tiver dois zoneamentos, vai ser o maior
171 permitido, área testada vai ser a maior exigida, né? O gabarito de altura e recuo, se os usos forem
172 permitidos em todos os zoneamentos, vão ser os menores, os parâmetros menos restritivos, e se o
173 uso, né? Não for permitido em todos os zoneamentos, vai valer o zoneamento do acesso. Então, a
174 gente tem umas figurinhas lá mostrando, né? Que, né? Olha, quando, quando o uso é permitido,
175 vai. Quando o zoneamento define o acesso, então, se ele acessar por aqui, esse zoneamento, se ele
176 acessar por aqui, será esse, se ele acessar pelos dois, o uso tem que ser permitido. Aqui, são dois
177 usos diferentes, os dois são permitidos, então ele pode acessar, aqui esse zoneamento, uso
178 permitido, ele tá acessando por aqui. Quando o uso não é permitido, eu acabo tendo a barreira aqui,
179 que eu não posso comunicar um zoneamento comum com o outro. Tá? E aqui fica, como ficam os
180 parâmetros dessa situação. É, a parte do espaço árvore, né? Tamo garantindo espaço árvore, novos
181 loteamentos em condomínios de lote, e colocando a configuração das dimensões dele. É, a parte de
182 parâmetros, tamo eliminando os laterais e de fundos, para os usos de baixa e média incomodidade,
183 tanto comercial como industrial, em ZUD, ZUP 1 e ZUP2. Hoje, é um (e-mail) [00:23:26], né?
184 Eles ficariam aí, sem a exigência de recuo. É, a redução das dimensões mínimas de lote, e testada
185 pros usos comerciais, a residência unifamiliar e a indústria e 1A, na centralidade metropolitana,
186 centro tradicional. E bom, dá lei de zoneamento, essas eram as principais alterações. Agora, a
187 gente vai entrar na parte da, do ajuste da contrapartida financeira de planejamento urbano
188 sustentável, né? Estabelecida pelo plano diretor do desenvolvimento integrado. É, vamos tratar do
189 fator de planejamento, do fator de sustentabilidade, das opções da, de pagamento da contrapartida



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

190 financeira e do cálculo da contrapartida financeira. Então, a centralidade municipal Vila Diana,
191 nossa proposta é que ela passe a usar o fator de planejamento estabelecido pro centro expandido
192 satélite e, satélite, né? Deixando de estar junto com o aquário, e no e, é, com aquários e indo pra
193 esses dois zoneamentos. Por quê? Eles têm mais a característica de zonas consolidadas, e, é, o que
194 a gente tá querendo pra essas zonas, é uma renovação, né? Então, ela tem mais característica, tá
195 indo junto com os mesmos zoneamentos. É, no fator de sustentabilidade, estamos ampliando o
196 leque de estratégias, né? Pro fator de sustentabilidade como um plantio de árvore nativa, a doação
197 de soluções baseadas na natureza, como jardim de chuva pra dre, drenagem sustentável, é, e
198 também na fruição pública, né? Colocando também, são exemplos. É, na parte de opção de
199 pagamento da contrapartida financeira, é, tamo propondo 5% de desconto, pagamento à vista, pra
200 financiar, é, pra fomentar esse tipo de pagamento, inclusão da opção da fiança bancária, né? Pra
201 pagamentos parcelados em, ou em parcela única. Inclusão da opção de parcelamento de pagamento
202 diretamente com o município sem, é, a exigência de uma garantia, é, mas sob pena de multa, né?
203 Pros empreendimentos que possuam o uso residencial multifamiliar, o próprio residencial
204 multifamiliar, e o residencial multifamiliar com o uso não residencial, né? O tal do uso misto. É,
205 desconto de 30%, né? A partir da data de publicação, né? Da lei, né? Até 31/12/2024, né? Na
206 contrapartida de outorga, com busco, a busca aí, né? De um equilíbrio financeiro da mesma. Aqui,
207 são as próximas audiências, né? É, no encerramento, aqui são as próximas audiências. A gente
208 ainda tem hoje, né? Aqui. Temos dia 30, lá na, no Jardim Santa Fé, e dia 01/12 no centro, né? A
209 gente pede aí, que divulgue pra que as pessoas possam participar. E é isso, gente, obrigada, tá?
210 Fica aberto aí, né? Pra- pra exposição.

211 **Marcelo Manara:** Obrigado, Daniela. Bom, assim, a gente encerra a segunda etapa. Então,
212 entrando já na terceira manifestação da população, informar, né, que quem quiser fazer o uso da
213 palavra vai estar aberto ali a inscrição, mas a gente pode, é, recepcionar aqueles que [...], onde tá o
214 microfone? Não enxergo. Ah, tá ali. Então, quem quiser fazer uso da palavra, se apresente e o
215 microfone tá aqui, do meu lado esquerdo. Dando continuidade a terceira etapa. Alguém quer se
216 manifestar? Maria Rita Singulano? **Maria Rita:** Uma boa noite a todos, boa noite Secretário,
217 todos presentes. É, parabenizar mais uma vez, nós fizemos um conjunto de leis, falo fizemos,



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

218 porque fizemos juntos, né? Um conjunto de leis que considero muito bom, pra nossa cidade. Mas
219 todo conjunto de lei, por melhor que seja, na prática, a gente vai vendo que precisa de ajustes. E o
220 poder público viu muito rapidamente, a necessidade desses ajustes que estão sendo feitos agora.
221 Então, parabéns pela agilidade, e parabéns também pela continuidade da transparência que tem
222 sido esse processo, né? Eu sou representante da ACONVAP - Associação das Construtoras do
223 Vale do Paraíba nos Conselhos, e também hoje aqui estou como representante da ACONVAP. É,
224 num geral, a maioria dos que está sendo proposto é muito benéfico, realmente corrige erros, né?
225 Nós já colocamos porque o CMDU fez uma Câmara Técnica em que a Aconvap participa, então,
226 nós já colocamos na Câmara Técnica pequenos pontos que a gente discorda, né? Um deles, eu nem
227 vi aí, então, de repente já até repensaram, que é o problema da outorga onerosa, o desconto não
228 incidir sobre os processos que estão usando os coeficientes permitidos pela 428, né? Nem vi aí
229 hoje, na apresentação, mas é uma coisa que a gente é contra. Nós somos contra algumas mudanças
230 que foram feitas, é, pra fruição. Nós temos, como poder público, já estive lá, nós temos [...] sempre
231 é...nós pioramos a lei em função de uma ou outra pessoa que faz errado, né? Então, quando discutir
232 essa questão, é, mas a pessoa trouxe uma fruição que não é uma fruição. Então, nós não podemos
233 piorar a lei, em função de quem faz errado. Então, pedi naquele dia, que se estudasse alguns
234 parâmetros que a gente acredita que vá piorar muito. Uma delas é que a fruição só se dê quando
235 existir duas ruas, né? É, ela se dê de uma rua até a outra, a gente acha que a fruição pode existir
236 sem isso. Colocamos vários exemplos lá. Então, gostaríamos que fosse revisto esse ponto, e a
237 própria definição de fruição, que está na lei. O que a gente achou depois de ler bastante? Toda vez
238 que a gente coloca uma definição, a gente dá uma definição, porque ela é filosófica, aquela
239 definição é mais filosófica, ela acaba dando muita, muita gama de interpretações. Então, essa é
240 uma grande preocupação nossa. É, são pequenas coisas assim, que a gente colocou na Câmara
241 Técnica. Estamos colocando, mas no geral, só veio melhorar a lei, melhorar a sua aplicação. E por
242 isso, mais uma vez, parabéns. **Marcelo Manara:** Obrigado, Maria Rita Singulano, representante
243 da Aconvap. Até pra deixar claro, no encaminhamento, Maria Rita, você quer que a gente aborde
244 esses pontos agora, num primeiro retorno que é o procedimento dentro da audiência pública, ou
245 como você mesmo já anunciou - esses são pontos que vocês já manifestaram e certamente, farão



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

246 protocolar e aí, a gente responde em razão do protocolo recebido? **Maria Rita:** Não, como são
247 pontos específicos que a gente colocou, nós vamos protocolar lá. **Marcelo Manara** Tá ótimo.
248 **Maria Rita:** É, não há necessidade de colocá-los aqui hoje. **Marcelo Manara:** Tá ok, mas
249 agradeço em nome da equipe, as suas palavras. Realmente, nós estamos numa trajetória desde
250 2017, numa modernização, né? Numa rediscussão em novos pactos com a sociedade joseense, em
251 razão das principais políticas públicas de ordenamento territorial do município; não sem razão, né?
252 O próprio Ministério da Economia, ao analisar os municípios acima de 500 mil habitantes, são 63
253 municípios no Brasil; atribuiu a São José dos Campos, o primeiro lugar no ranking de índice de
254 concorrência municipal em 2021, em dois parâmetros, sendo um deles, a regulação urbanística
255 como a primeira da cidade referência no Brasil. Então, também aproveito pra parabenizar toda a
256 equipe da SEURBS, e da Prefeitura como um todo. Porque esse é um desafio contínuo de
257 aprimoramento, né, dessas regras. E nesse meio do caminho situações extremamente atípicas
258 como, por exemplo, a própria pandemia, que também faz, ah, o poder público olhar, né? Como
259 tarefa de casa, alguns ajustes, alguma coisa que a sociedade toda reivindica. E com isso, nós
260 mantivemos São José dos Campos, uma cidade extremamente atrativa de investimentos, do setor
261 da construção civil, né? Batendo recordes em termos de protocolos recepcionados diariamente pra
262 construção de obras, também a área de parcelamento de solo, né? É, estamos aqui com os
263 representantes da MRV também, né? Que estão investindo aqui, em São José dos Campos. Então,
264 tudo isso é um sinal de uma cidade atrativa, acolhedora pra investimentos, com regras claras, com
265 segurança jurídica pra que esses investimentos, possam ocorrer e acreditar na cidade. E pra isso é
266 preciso sempre, continuamente, discutirmos, realinharmos, repactuarmos as principais leis aí,
267 que tratam as leis mãe do ordenamento territorial, né? Alguém mais quer fazer uso da palavra?
268 Então, encerrada a terceira etapa. A quarta etapa seria os comentários por parte dos técnicos, mas
269 como a única manifestante, a Maria Rita Singulano já, é, dispensou desse retorno agora imediato;
270 então, o faremos como fazemos em todas as audiências públicas, todos os nossos ritos, né? De
271 discussão com a sociedade, eles são ritos completos e complexos. Então, todos os participantes
272 receberão resposta e atenção de quando manifestado nas audiências públicas; como é a nossa
273 característica desde 2017. Em todas as mais de 150 reuniões públicas que tivemos, elaboramos



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

274 caderno resposta, e todos os comentários foram, é, tiveram a atenção devida. Então, já partindo pra
275 quinta etapa de encerramento, que eu já estava comentando aqui, mas novamente agradecer a
276 participação de todos, convidá-los pras duas últimas audiências públicas que ocorrerão nessa
277 semana. É amanhã e depois, né? Amanhã, não tem jogo. Então amanhã e depois, encerra no dia
278 primeiro lá na casa do idoso no centro, amanhã na casa do idoso? **Orador não identificado:**
279 Amanhã, na escola, na Santa Fé. **Marcelo Manara:** Na escola na Santa Fé, mas tá valendo, né? E
280 eu vou pedir pra todos que estão aqui convidarem, outros colegas, né? É, instituições enfim; ajudar
281 a divulgar, a participar desses últimos dois momentos, porque sempre é muito importante né a
282 gente ouvir todas essas contribuições. Então, já feito o convite, agradecer novamente o apoio de
283 todos aqui, da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade que fazem toda essa preparação, é,
284 desse ambiente pra que a gente possa transcorrer uma audiência pública tranquila, o pessoal da
285 segurança, o pessoal da comunicação, ao Katião, o fotógrafo, estava sentindo falta aí. Eu falei,
286 "Olha, o Katião vai falhar nas fotos de hoje? Não pode, né? É, porque é importantíssimo isso. O
287 registro, a gravação, né? A questão da estrutura de som, agradecer à Secretaria de Educação mais
288 uma vez pela cessão do espaço, e encerrar essa audiência pública já convidando todos amanhã pra
289 nossa nova rodada de discussões. Obrigado e boa noite a todos.

290 **Fim da Transcrição [00:36:02]**

291