



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Transcrição das Audiências Públicas

(Decreto 19.722/22)

6ª Audiência Pública

Local: EMEF Profª Lúcia Pereira Rodrigues – Jd. Santa Fé

Data: 30/11/22 - Horário: 18h45

1 **Eng. Oswaldo Vieira:** Então vamos lá. Boa noite a todos, meu nome é Oswaldo Vieira de Paula
2 Júnior, sou diretor da área de Planejamento Urbano da Secretaria de Urbanismo e
3 Sustentabilidade. É, vou dar início à abertura dos trabalhos da Audiência Pública aqui da
4 região da Santa Fé, da região Sudeste do município, é, as audiências públicas que nós estamos
5 promovendo, elas tratam de ajustes de parâmetros urbanísticos da lei de zoneamento, a lei
6 complementar 623/2019 e ajustes da contrapartida de planejamento sustentável da outorga
7 onerosa que foi instituída pelo Plano Diretor de São José dos Campos através da lei 612/2018.
8 Decorrido esses três, quatro anos da legislação urbanística, nós detectamos já a necessidade
9 de alguns ajustes de conceitos, é, também de textos pra dirimir dúvidas, pra reforçar alguma
10 atratividade do município, até em decorrência de pandemia, então nós estamos apresentando
11 esse projeto, são sete audiências públicas, nós já percorremos São Francisco Xavier, a região
12 Sul, a região Norte, a região Leste. Nós estamos hoje aqui na região Oeste, estamos hoje na
13 região Sudeste do município e amanhã encerraremos o ciclo de audiências no Centro, na Casa
14 do Idoso. As audiências públicas, elas foram convocadas através de um edital publicado há 15
15 dias, antes da primeira audiência pública, que foi em São Francisco Xavier, antes do dia 19 de
16 novembro, né, essas audiências públicas elas têm um rito legal que foi instituído através do
17 decreto, o Decreto número 19.177 de 8 de novembro de 2022, né, que ele estabelece as etapas
18 e os procedimentos dentro da lógica da Audiência pública. Eu vou ler o decreto porque faz
19 parte do rito pra que a gente possa iniciar os trabalhos. Então o decreto 19.177 de oito de
20 novembro de 22 regulamenta a realização das audiências públicas de discussão de ajustes de
21 parâmetros urbanísticos da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo do município e da



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

22 contrapartida financeira de planejamento sustentável do plano diretor de desenvolvimento
23 integrado. O prefeito de São José dos Campos, do uso das suas atribuições legais, que lhe são
24 conferidas pelo inciso 9 do artigo 93 da lei orgânica do município de cinco de abril de 1990,
25 considerando o disposto do inciso quinto do artigo 16 da lei orgânica do município que
26 estabelece a obrigatoriedade de realização de audiência pública no caso de elaboração ou
27 alteração de legislação reguladora do uso e ocupação do solo e considerando que consta no
28 processo administrativo 121.101/22 decreta: Artigo primeiro: fica regulamentada a realização
29 das audiências públicas referentes a discussão de ajustes de parâmetros urbanísticos da lei de
30 parcelamento, uso e ocupação do solo do município e da contrapartida financeira de
31 planejamento sustentável do plano diretor de desenvolvimento integrado. Artigo segundo: é
32 considerada audiência pública a reunião agendada pela Prefeitura cuja realização permita a
33 participação de qualquer cidadão tendo como objetivos apresentar à sociedade a proposta de
34 ajuste de parâmetros urbanísticos da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo do
35 município e da contrapartida financeira de Planejamento Sustentável, do Plano de Diretor de
36 Desenvolvimento Integrado e propiciar a participação popular com a obtenção de subsídios e
37 contribuições atinentes ao tema. Artigo terceiro: a convocação e a divulgação da data, horário
38 e locais das audiências públicas serão feitas com no mínimo 15 dias corridos de antecedência
39 no boletim oficial do município, jornal de grande circulação, por meio do site oficial
40 www.sjc.sp.gov.br e das redes sociais da Prefeitura. Parágrafo único: as audiências públicas
41 serão presenciais e realizadas em locais adequados que disponham de infraestrutura,
42 facilidade de acesso e segurança. Artigo quarto: a Audiência Pública será dividida e realizada
43 em cinco etapas descritas a seguir: inciso primeiro, primeira etapa: abertura realizada pelo
44 secretário de urbanismo e sustentabilidade ou seu representante com duração máxima de 10
45 minutos. Segunda etapa: apresentação da proposta de ajustes de parâmetros urbanísticos da
46 lei de parcelamento, uso e ocupação do solo do município e da contrapartida financeira de
47 planejamento sustentável do plano diretor pelo secretário de urbanismo ou seu representante
48 legal, conforme disposto no artigo segundo desse decreto, com duração máxima de 40
49 minutos. Terceira etapa: manifestação da população presente com duração máxima de três



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

50 minutos para cada cidadão que solicite fazer o uso da palavra, o conjunto total de todas as
51 manifestações não poderá exceder a 120 minutos. Quarta etapa: comentários por parte dos
52 técnicos da prefeitura com duração máxima de 20 minutos. E quinta etapa: comentários e
53 encerramentos pelo Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade ou seu representante com
54 duração máxima de cinco minutos. Parágrafo primeiro: os cidadãos que quiserem se
55 manifestar de acordo com o disposto do inciso terceiro desse artigo deverão se inscrever
56 durante os primeiros 60 minutos a contar do início da audiência. Parágrafo segundo: para a
57 manifestação do cidadão será obedecida a ordem de inscrição, sendo que cada um terá direito
58 a apenas uma única manifestação. Parágrafo terceiro: fica proibido o uso de apitos ou outros
59 instrumentos acústicos e quaisquer manifestações verbais que conturbem as discussões da
60 audiência pública. Parágrafo quarto: fica proibida a fixação de cartazes, faixas e similares na
61 parede do palco frontal, assim como nos equipamentos de apoio ao evento. Artigo quinto:
62 todas as falas e manifestações ocorridas na audiência pública serão registradas por escrito e
63 gravadas para futuro acesso, divulgação e controle público. Artigo sexto: os participantes das
64 audiências públicas devem registrar sua presença em lista. Artigo sétimo: fica estabelecido o
65 prazo de cinco dias úteis após a realização da última audiência pública para envio de sugestões
66 e contribuições através do e-mail seurbs@sjc.sp.gov.br e protocolo de ofício junto a Secretaria
67 de Urbanismo e Sustentabilidade Paço Municipal. Artigo oitavo: esse decreto entra em vigor na
68 data de sua publicação. São José dos Campos, oito de novembro de 2022. É, sendo assim, lido o
69 decreto, damos início a segunda etapa em que a, a arquiteta Isabela irá proceder a
70 apresentação do projeto de lei proposto pela prefeitura. E quero declarar também que está
71 aberto a inscrição para uso da palavra neste momento. **Arq^a Isabela:** Boa noite. Tá dando pra
72 ouvir? Alô? Oi. Boa noite, meu nome é Isabela, sou arquiteta da Secretaria de Urbanismo e
73 Sustentabilidade. Em nome da Prefeitura eu agradeço a presença de vocês aqui nessa
74 audiência hoje. Bom, então como o Oswaldo já falou, a gente vai tratar de duas leis, do plano
75 diretor de desenvolvimento integrado, né? O ajuste da outorga onerosa, o plano diretor foi
76 feito em 2018 e a gente vai tratar também, da lei de zoneamento, a questão do
77 aperfeiçoamento de parâmetros urbanísticos e de algumas correções de texto e melhoria, de



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

78 interpretação da lei. Ah, esses são os temas que a gente vai tratar quanto a lei de zoneamento e
79 por acaso se vocês quiserem, ver mais a fundo, ler o texto, tem ali a mesa técnica com a
80 arquiteta Bruna onde tem os textos pra serem lidos ou no site também a gente tem a, a íntegra
81 da lei com todos os artigos, tanto da minuta de lei proposta quanto das leis que estão em
82 vigência. Ah, aqui no zoneamento, nessa proposta de lei a gente não está, é, não vai haver a
83 modificação do zoneamento da cidade. O mapa de zoneamento vai ser mantido. Então a gente
84 já começa com o parcelamento do solo, as formas de parcelamento do solo podem ser através
85 de desmembramento, então vamos supor que eu tenho uma gleba grande de 100 mil metros
86 quadrados, só pra exemplificar. Eu posso, ou dividir essa gleba no meio, aí eu tenho duas
87 glebas de 50 - isso é o desmembramento, ou então vamos supor que eu pegue essa mesma
88 gleba e queira fazer um loteamento nela. Então eu vou ter vários lotes menores, abertura de
89 vias, doação de áreas públicas, áreas institucionais, aí eu já tenho um loteamento. Outra forma
90 de parcelamento do solo é o desdobro dos lotes e a anexação dos lotes. Então quanto ao
91 parcelamento do solo, a nova lei, a minuta de lei tá propondo a flexibilização em até 3% da, da
92 declividade das vias, isso pra haver uma adequação melhor, dos loteamentos novos com malha
93 viária existente quando houver necessidade. É, vai se permitir a liberação de habite-se de
94 residencial, de uso residencial unifamiliar e não residencial, em loteamentos na macrozona de
95 consolidação antes do recebimento total do loteamento. Ah, agora as faixas não edificantes que
96 já são necessárias para os loteamentos, por exemplo, aquelas faixas ao lado das ferrovias, dos
97 dutos, das faixas de alta tensão, é, elas passam a ser aplicadas também em desmembramentos.
98 Quando houver desdobro ou anexação, com construções existentes no terreno, passa a ser
99 necessário a comprovação da regularidade, das construções em questão, de insolação e
100 ventilação. Ah, agora antes de falar um pouco dos usos, a gente vai começar a falar aqui um
101 monte de sigla só pra ficar claro, quando a gente falar R é uso residencial, CS é uso de comércio
102 e serviços, I é uso industrial e aí a gente tem mais siglas porque pra cada um desses usos, a
103 gente vai tendo classificação de acordo ou com o tamanho da atividade ou com grau de
104 incômodo que essa atividade traz na cidade ou resíduo que ela gera, então vão ser várias
105 siglas, mas a, a classificação segue mais ou menos essa, segue essa ordem, né? Bom, então nas



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

106 estradas municipais que estão em ZM5, passa a ser admitido o uso residencial multifamiliar.
107 Ah, outra coisa, quando a gente tiver em zonas mistas, quando você quiser instalar em alguma
108 Zona Mista, no caso a Zona Mista Uma atividade que tem um certo incômodo que é o CS1-B, é,
109 se por acaso essa atividade tiver faceando uma zona estritamente residencial, vai ser
110 necessário ter uma análise de localização pra esse lote, pra essa atividade, perdão. Ah, aí
111 falando de uso residencial, passa a se admitir o uso residencial vertical um e dois, esse um e
112 dois é de acordo com o tamanho do número de unidades do residencial. Então passa a se
113 admitir nos corredores três desde que estiverem em ZM4 e com o uso misto de uso residencial
114 e não residencial. Ah, uma coisa bacana que eu acho que a gente está trazendo aqui pra essa
115 lei, no centro tradicional e lá no São Dimas, que no caso a gente chama de centro tradicional e
116 centro expandido, como são áreas que já tem uma boa infraestrutura e a gente quer incentivar
117 a habitação mais popular, mais acessível nessas áreas, a gente está dispensando vagas de
118 visitantes, a gente está dando facilidades pra construção de prédios menores, então a gente tá
119 dando facilidade pra construção desse tipo de habitação nessas áreas que tem mais
120 infraestrutura. Ah, em ZM1, ZM2 e ZM3, são zonas mistas um, dois e três, é, a gente vai passar a
121 admitir condomínio de lotes residenciais. O residencial horizontal já era permitido nessas
122 áreas. Ah, uma outra coisa legal, que a gente tá fazendo né, na macrozona de estruturação, por
123 exemplo, aqui é uma macrozona de estruturação, quando um loteador quiser fazer um
124 loteamento, ele vai poder fazer um loteamento com lotes menores do que era permitido - até
125 hoje em dia o lote mínimo seria de 250 metros quadrados e 10 metros de frente, de testada e
126 agora a gente passa a admitir o lote mínimo de 200 metros quadrados e testada de oito, isso
127 pra gente tentar criar alguma coisa mais, mais atrativa e mais viável economicamente também.
128 Agora, quanto ao uso comercial, tá havendo uma flexibilização dos parâmetros urbanísticos
129 pra gente transformar galpões industriais em comerciais, tá tendo uma facilitação pra isso.
130 Outra coisa, o corredor, a gente chama de corredor cinco, as vias ali da Orla do Banhado, né?
131 Que são vias que a gente quer resguardar a vista ali pro Banhado, a gente passa a admitir bares
132 e quadras esportivas desde que atendido critérios de localização. Aí aqui, a gente tá fazendo
133 ajuste em classificação de atividade, que é como eu falei, que é por tamanho, por tipo e está



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

134 incluindo novas atividades que não tinham antes. Então a gente tá fazendo gradação por porte,
135 tá incluindo itens que não tinham e a gente sentiu a necessidade de incluir, né? Que é a
136 lavagem de veículo a seco, desentupidor e limpa fossa. Quanto a bares, a gente tá esclarecendo
137 na lei a questão dos bares, se eles têm música, se não têm música, até que horário eles vão,
138 então, a lei ela dava dúvidas, a gente está fazendo esse esclarecimento agora e uma outra
139 demanda da cidade foi: a gente recebeu principalmente durante a pandemia muitos pedidos
140 pra quadras ao ar livre, pra prática de esportes ao ar livre e elas não eram permitidas em
141 algumas áreas da cidade. Então a gente tá reclassificando essas quadras ao ar livre pra que elas
142 possam ter mais facilidade de se instalar pelo território. Quanto ao uso industrial: as
143 atividades industriais de fabricação artesanal de porte pequeno até 120 metros quadrados,
144 elas passam a ter uma, um enquadramento mais brando do que tinham antes. Por exemplo,
145 quem tiver uma atividade artesanal vai ter mais facilidade de, de se instalar na cidade. Pras
146 indústrias tipo I1A, que é de incômodo pequeno, vai ter uma dispensa de recursos laterais e de
147 transformação de uso. Ah, aí vai ser permitido à instalação de condomínios, industriais, que
148 antes era até 80, em glebas grandes até 80 mil passa a ser até 100 mil metros quadrados e vai
149 e passa a ser permitido a instalação de condomínios industriais no eixo Dutra, na centralidade
150 do eixo Dutra. Quanto ao condomínio de lotes, isso era uma figura que não existia antes na lei e
151 com a lei federal da REURB em 2017, ela passou a existir, quer dizer, ela já existia nessa nova
152 lei de zoneamento, né? A figura do condomínio de lotes. Como é uma figura nova, não havia
153 sido implantada ainda na cidade, começou a ser implantada agora, a gente sentiu a
154 necessidade de traçar diretrizes mais claras para a implantação dos condomínios de lotes.
155 Então na nova lei a gente dá parâmetros e diretrizes de tamanho de via, tamanho de calçada,
156 uma série de parâmetros que a gente esclarece agora na nova lei. Quanto ao uso misto, o uso
157 misto é quando a gente tem no mesmo lote dois tipos diferentes de uso, por exemplo, uso
158 residencial e uso comercial no mesmo lote, né? Então a gente tem um prédio, vamos imaginar
159 que aqui a parte branca são residências e a parte azul é a parte comercial. Então essa revisão
160 de lei, ela traz esclarecimentos para o uso misto pra fins de outorga onerosa como, por
161 exemplo: se você tiver estacionamento de veículos, ele não pode ser computado como área de



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

162 comércio, você tem que ter efetivamente uma área construída de comércio pra ser computada.
163 Quanto às centralidades locais, a gente passa a exigir cinco metros de recuo nas centralidades
164 locais, menos na centralidade do jardim, menos no setor comercial, do Jardim Paulista e de
165 Santana que vão necessitar de dois metros de recuo até o segundo pavimento. Isso porque a
166 maior parte dos comércios já existentes lá tem esse recuo de dois metros, então a gente vai
167 manter o recuo de dois metros lá. Fachada ativa, a gente, fachada ativa é quando você tem
168 integração do uso comercial com a via sem barreiras, criando uma cidade mais interessante,
169 com mais gente circulando, traz mais segurança pra cidade. Então nesse texto de lei a gente
170 também tá dando mais parâmetros para a fachada ativa. Fruição pública: é quando você pode
171 adentrar um lote particular, você tem uma área pública que você pode percorrer essa área, a
172 gente também está dando os parâmetros para fruição pública. Quando um lote tem mais de um
173 zoneamento no lote, mais de um tipo de uso. A lei, não é que, ela gerava dúvidas, mas a gente
174 está esclarecendo está deixando mais claro como deve ser a entrada de veículos, como cada
175 uso deve, deve estar posicionado dentro do lote também. Espaço árvore: como a nossa lei já
176 tem o plano diretor tem quatro anos, a lei do zoneamento já tem três anos que foram
177 publicados, durante esse tempo a política de arborização do município avançou, foram dados
178 novos critérios, novos parâmetros, então a gente está incorporando essas novidades também
179 na lei do zoneamento. E enfim, e quanto parâmetros, a gente está sugerindo a eliminação de
180 recursos laterais e de fundos em usos que não tenham muita incomodidade, isso nas zonas
181 ZUP1 e ZUP2. E por fim, no centro, no centro tradicional, a gente tá exigindo lotes menores pra
182 instalação de uso residencial e industrial. Isso porque o fundiário do centro tradicional, ele já é
183 menor mesmo, então a gente está se adequando ao que tá existente lá. E, bom, agora falando
184 de plano diretor desenvolvimento integrado, a gente vai falar da outorga onerosa. A outorga
185 onerosa é quando eu tenho um terreno, quero construir, por exemplo, um prédio e eu tenho
186 um limite básico de andares que eu posso construir nesse prédio. Caso a pessoa que vá
187 construir queira construir a mais, o município, ela dá a permissão pra ele construir a mais
188 desde que ele pague uma quantia. Este pagamento, que a gente chama de outorga onerosa, ele
189 varia de acordo com o fator de planejamento, que é a localização do, do empreendimento, ele



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

190 varia também de acordo com o fator de interesse público, que não está anotado aqui, mas é,
191 por exemplo, se for habitação popular você não vai pagar a mais pra construir mais andares.
192 Depende também do fator de sustentabilidade, que é o quão sustentável é a sua construção, e
193 aí a gente vai falar também de opções de pagamento da outorga onerosa e a questão do cálculo
194 da contrapartida que a gente está propondo algumas mudanças também. Então, como eu falei,
195 o fator de planejamento, na centralidade da Vila Adyanna passa a ter o mesmo, o mesmo índice
196 de fator de planejamento do Centro Expandido e do Jardim Satélite, como eu falei, já faz três
197 anos, né? Que a lei de zoneamento foi implantada e após a lei de zoneamento a gente teve o
198 código de edificações, a gente fez o manual de sustentabilidade, a gente ampliou o leque de
199 possibilidades de como tornar o edifício mais sustentável, então a gente está adequando essa
200 legislação pra outorga onerosa também. Quanto às opções de pagamento da outorga onerosa,
201 a gente tá propondo que haja 5% de desconto pra pagamento à vista, a inclusão da opção de
202 fiança bancária pra pagamentos parcelados ou em parcela única, a inclusão de opção de
203 parcelamento do, pagamento diretamente com o município, sem garantia e o desconto de
204 30%, no período de transição da publicação da lei. Então foi isso, hoje foi a nossa penúltima
205 audiência, amanhã a gente vai ter mais uma audiência na Casa do Idoso Centro; convido a
206 quem quiser ir a participar da audiência e dúvidas, sugestões podem mandar um e-mail que o
207 pessoal já vai passar e é isso. Agradeço, obrigada. **Oswaldo:** Bom, obrigado Isabela. É, dando
208 sequência então a audiência pública, então agora a gente passa pra etapa de manifestação da
209 população. É, tivemos inscritos? Não? Ninguém presente quer fazer uso da palavra? Não? Bom,
210 feito isso então, já que não há nenhum presente que queira fazer uso da palavra, a gente deixa
211 claro que toda audiência, ela tá registrada, não é? A população ainda tem a alternativa de
212 protocolar os documentos e sugestões, que aqui nós temos formulários pra sugestões, de
213 encaminhar ofícios à Prefeitura até cinco dias após a realização da audiência de amanhã, né?
214 Feito isso, a Prefeitura analisará todas as sugestões, tudo que foi manifestado durante as
215 audiências públicas ou encaminhado a ela durante esse período, né? Proposto pelo edital, e
216 uma vez que a prefeitura fará a devida análise, ajustará a proposta de acordo com as
217 solicitações e análise das solicitações, submeterá ao Conselho Municipal de Desenvolvimento



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

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

218 Urbano numa plenária do Conselho para depois, antes do protocolo, na Câmara Municipal de
219 São José dos Campos. Quando a proposta, ela adentrar a Câmara Municipal de São José dos
220 Campos, ela também está num outro espaço de discussão, é, certamente a Câmara Municipal
221 fará uma audiência pública no próprio recinto da Câmara antes também de deliberar sobre a
222 matéria. Então é só uma explicação de como é que é o prosseguimento agora, né? Convidamos
223 vocês pra participar da audiência pública de amanhã e na medida que não houve nenhum tipo
224 de manifestação ou dúvidas em relação a proposta, também não haverá a etapa agora de
225 esclarecimento por parte dos técnicos da prefeitura, então eu tomo por encerrada a audiência
226 pública da data de hoje. Agradeço a presença de todos, nos colocamos a disposição pra
227 quaisquer esclarecimentos, inclusive como falamos, pra protocolos de documentos junto ao
228 Paço Municipal nas dependências da SEURBS pra que a gente possa realmente dar
229 continuidade, ouvir a população e fazer os ajustes que serão necessários pra que a gente possa
230 caminhar com a proposta junto ao legislativo. Obrigado e boa noite a todos.

Fim da Transcrição [00:27:53]