



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Transcrição das Audiências Públicas

(Decreto 19.722/22)

7ª Audiência Pública

Local: Casa do Idoso Centro

Data: 01/12/22 - Horário: 18h45

1 **Sec. Ronaldo Gonçalves:** Então vamos lá. Boa noite a todos. Sejam todos bem vindos. Nós vamos
2 dar início à Audiência Pública, que segue conforme descrito no Decreto 19177 do dia 08 de
3 novembro de 2022, que regulamenta a realização das audiências públicas. É, meu nome é Ronaldo
4 Gonçalves, sou Secretário adjunto da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade. Aqui ao meu
5 lado está o Oswaldo. O Oswaldo é o diretor do Departamento de Planejamento Urbano da
6 Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade. Algumas informações rápidas aqui, que faz parte do
7 roteiro. E assim prevê o decreto, aqui falamos também, em nome do nosso Secretário, que tá
8 ausente, o Marcelo Manara. A Audiência Pública, ela tem um viés, uma importância da
9 participação popular nesse processo de discussão. E como a cidade é dinâmica. E quando a gente
10 fala de lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, tem envolvimento direto e impacto direto na
11 vida né, dos munícipes, na vida da população. É através da lei de Zoneamento, que a gente regula a
12 instalação de atividades econômicas. De onde vai ser proporcionado ou ser regulamentado ou
13 autorizado a instalação de um comércio, de uma empresa de serviços, de uma indústria. E como a
14 cidade, ela vai se movimentando ao longo dos anos, a gente vai fazendo ajustes, tanto no plano
15 diretor, como na lei de Zoneamento. Aqui hoje, a gente vai estar falando do projeto de ajuste da
16 Lei 623 de 2019, que é a lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo. Essa audiência, ela acontece
17 conforme foi publicado no edital, com 15 dias anteriores à primeira audiência, que foi em São
18 Francisco Xavier. E a audiência de hoje é a última audiência sendo realizada. A publicidade foi
19 dada também através das mídias sociais: *Facebook*, *Instagram*. É, nos jornais de circulação da
20 cidade. E no boletim oficial do Município. Esse rito está regido, como eu falei, por esse decreto,



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

21 que é o 19177. Registramos aqui a presença do Dr. Lincoln que é membro do COMAM - Conselho
22 Municipal de Meio Ambiente. É, se tiver alguma outra autoridade, algum representante de
23 Sociedade de Amigos de Bairro, eu peço que se identifique ali na lista de presença, para a gente
24 poder citar aqui. Algumas informações né, pedimos que os presentes se manifestem e façam uso da
25 palavra através da inscrição ali na mesa. A gente vai dar três minutos para cada inscrito que queira
26 se manifestar. Tem três minutos para fazer uso da palavra. Após a apresentação inicial dos técnicos
27 aqui, ok? A gente pede que ninguém utilize nenhum instrumento sonoro, para não conturbar a
28 reunião e também, não atrapalhar os ouvintes que estarão com a atenção no que tá sendo
29 apresentado. A inscrição para o uso da palavra vai estar aberta durante o decorrer da reunião. E
30 depois, terminada a fala dos inscritos, nós teremos um tempo para que os técnicos respondam de
31 uma vez, de uma única vez as perguntas que foram colocadas. Tá ok? Eu quero registrar também
32 aqui, a presença do senhor Paulo Henrique, representante da Sociedade Amigos de Bairro do
33 Monterrey. É, doutor Lincoln Delgado, ele tá como representante do COMAM, mas também como
34 munícipe, morador. É, deixa eu ver o que mais que eu tenho que avisar aqui. É, no momento de
35 fazer uso da palavra, a gente vai lembrar depois, que cada participante aqui, ele deve se apresentar.
36 Falar o nome e o local onde reside, ou a instituição que representa ok? A audiência pública, como
37 todas as demais, ela é registrada. Ela é gravada para futuras consultas, se precisar. Tá? É assim que
38 manda o rito aqui do decreto. Ela vai estar mais ou menos, dividida em cinco etapas. A primeira
39 etapa, após a abertura, é a etapa da apresentação da Secretaria de Urbanismo. Após essa
40 apresentação, a segunda etapa é, deixa eu só rever aqui, não, tá ok. A segunda etapa é a
41 apresentação dos técnicos. A primeira etapa é essa abertura que nós estamos fazendo. A terceira
42 etapa é manifestação da população, com duração de três minutos para cada cidadão, que deve
43 solicitar fazendo inscrição ali na mesa, de uso da palavra. E ao final das falas, nós abriremos o
44 tempo para que os técnicos façam seus comentários e respondam alguns dos questionamentos que
45 foram apresentados aqui, por cada cidadão. Esse tempo não pode exceder a 20 minutos. E a quinta
46 etapa, os comentários de encerramento pela mesa. E a gente informa que ao final, quem não se
47 manifestou fazendo uso da palavra, e quiser enviar um comentário, uma manifestação, uma
48 pergunta, poderá fazê-lo até cinco dias contados da data dessa audiência, que é a última da série de



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

49 audiências que nós fizemos. Tá? Pode ser feito presencialmente, protocolando o seu pedido, a sua
50 manifestação no Paço Municipal ou em qualquer local de protocolo. Pode ser feito também por e-
51 mail, enviando para o e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br. **Lincoln Delgado:** Cinco dias úteis ou cinco
52 dias corridos? **Ronaldo Gonçalves:** Corridos. Eu vou soletrar o e-mail. É SEURBS. Soletrando é:
53 s-e-u-r-b-s, de Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade. s-e-u-r-b-s, seurbs@sjc.sp.gov.br. Ok?
54 E dito isso, eu passo a palavra agora para o técnico que vai apresentar o tema da audiência pública
55 de hoje, as modificações, os ajustes que estão sendo feitos na lei de Zoneamento. **Oswaldo Vieira:**
56 Bom, boa noite a todos. Tá funcionando? Tá? Boa noite a todos. É, meu nome é Oswaldo Vieira
57 né, sou o diretor do Departamento de Planejamento Urbano. Nós vamos estar discorrendo aqui,
58 sobre os ajustes e propostas da lei de Zoneamento e do Plano Diretor. Lembrar o seguinte né,
59 então, o quê que os projetos de leis contêm? Ajustes para parâmetros urbanísticos, da lei de
60 Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo vulgarmente conhecida como Zoneamento. E ajustes da
61 contrapartida financeiro do Planejamento Urbano Sustentável do Plano Diretor. Para quê que é
62 isso? As leis, o plano diretor, ele é de 2018. E a lei de Zoneamento é de 2019. Decorrido já esses
63 anos, nós já detectamos a necessidade de alguns ajustes. Nós não estamos fazendo uma alteração
64 estrutural da lei ou conceitual da lei. Nós estamos na verdade, aperfeiçoando parâmetros
65 urbanísticos. Promovendo algumas correções gráficas e textuais. Deixando os artigos que
66 apresentam uma certa dubiedade, com mais objetividade e transparência, para entendimento da
67 população. Com isso, a gente busca dar mais qualificação urbana e ambiental para a legislação, que
68 repercute na cidade. E, também, melhora um pouco a atratividade de investimentos. A gente vai
69 ver alguns parâmetros urbanísticos, principalmente para comércio, serviços e indústrias que nós
70 estamos modificando, buscando essa atratividade, esse fortalecimento dos negócios da cidade.
71 Vamos lá. Então, quando a gente vai falar da lei de Parcelamento, a lei de Parcelamento que é a de
72 Zoneamento, ela é muito ampla e envolve vários temas né, ali. Nós vamos percorrer alguns deles e
73 que nós estamos propondo ajustes. Vamos passar pela lei de parcelamento, pela parte de
74 parcelamento do solo. Vamos falar dos usos: residencial, comercial, industrial, misto. Vamos falar
75 de parâmetros como: recuos, fruição pública, fachada ativa. E vamos tratar também da zona rural e
76 alguns parâmetros específicos dela. Nós vamos percorrer alguns temas. É, na verdade são ajustes



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

77 pontuais da lei. Vocês vão entender. O que é bom deixar bem claro é o seguinte: quando nós
78 fizemos o Plano Diretor e a discussão do Zoneamento em 2019, nós pactuamos um Zoneamento
79 com a cidade; e que repercute neste mapa. É o mapa de Zoneamento Urbano da cidade, onde você
80 tem as zonas residenciais, as zonas industriais, as chamadas zonas mistas, em que a residência e o
81 comércio convivem. As áreas de proteção ambiental. Você tem uma série de realidades em
82 localidades, com suas especificidades de lei, que nós não estamos alterando. Nós estamos
83 mantendo no mapa como foi aprovado em 2019. O que a gente vai, estar trabalhando aqui é com
84 parâmetros. Então, o mapa tá preservado em sua íntegra. Vamos, vamos entrar na seção do
85 capítulo do parcelamento do solo. Parcelamento do solo trata do quê? De loteamentos que é a
86 implantação de novos bairros, de novas ruas, áreas públicas. E trata também de desmembramentos
87 e desdobros. Em relação a loteamentos, uma coisa que nós percebemos é o seguinte: a cidade, ela
88 avança para áreas de topografia mais acidentada. As realidades da Zona Sul, aqui do Centro, já não
89 têm na Zona, lá na Zona Leste, na Sudeste. Se a gente pegar as áreas principalmente Cajuru,
90 Torrão de Ouro, Bom Retiro, são áreas que você tem uma topografia mais acidentada. E a gente já
91 não consegue manter a declividade da via exatamente como é na lei. Então, uma via arterial tem
92 que ter 15, tem que ter 8% de declividade. Quando ela vai se conectar com uma via já existente,
93 você não consegue dar essa precisão para ela. Então nós estamos propondo uma flexibilização em
94 até 3%, com viária existente da via nova, para as novas, para os novos loteamentos. Porque a gente
95 não consegue mais estabelecer o rigor da declividade em função até da própria terraplenagem, que
96 tem que ser feita. Quanto mais terraplenagem eu faço, mais impacto ambiental eu tenho. Então eu
97 estou procurando dar uma flexibilização dentro de uma qualidade final do bairro. Uma outra coisa,
98 que é importante é o seguinte: na legislação, nós criamos a figura do loteamento em etapas.
99 Existem áreas, glebas, que são muito grandes na hora de empreender. Então você pode ter um
100 loteamento de 100 mil metros quadrados, 200 mil metros quadrados, 300 mil metros quadrados.
101 Quando o loteamento parte de 300 mil metros quadrados, ele já tem um tamanho que demanda um
102 tempo maior de execução. E se a gente esperar esse tempo todo ser cumprido, que hoje pela lei são
103 oito anos, a gente vai ter uma demora muito grande de liberar para construção, aqueles lotes que já
104 têm, o loteamento vai ser implantado. Algumas ruas já vão receber infraestrutura. Então, na



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

105 medida em que essas ruas já vão recebendo infraestrutura, a gente pode estar liberando em etapa
106 esses loteamentos. Então a gente já tem essa prerrogativa na lei para o uso multifamiliar. E agora a
107 gente tá estendendo para o residencial unifamiliar, na chamada Macrozona de Consolidação.
108 Quando nós fizemos o loteamento, o Plano Diretor, nós dividimos a cidade em Macrozonas. A
109 Macrozona de Consolidação, por exemplo, que pega o Centro, a região do Satélite, do Parque
110 Industrial, aqui do Aquarius, são áreas mais consolidadas, que têm mais infraestrutura. Diferente
111 da região do Novo Horizonte, do Galo Branco, lá do Putim. Então nessas áreas mais consolidadas
112 aqui, nós estamos o quê? Permitindo que, liberar para construção parcialmente, as residências
113 unifamiliares, também aqui na área de consolidação. Também para fomentar um pouco mais
114 rápido a construção da cidade. Porque o tempo do loteamento aumentou para oito anos. Porque é
115 uma prerrogativa da lei federal. Então é um ajuste que nós fizemos. Vamos lá. Também no
116 capítulo do Parcelamento do Solo, na questão do loteamento, ao longo de estradas municipais,
117 você tem uma exigência da faixa não edificável de 15 metros. Um dia, eu vou alargar aquela
118 estrada. Ao longo de dutos. Ao longo de gasodutos. Você tem essa faixa de 15 metros pra você,
119 não pode edificar essa faixa, porque ela serve de cautela, para futuros projetos públicos. A gente tá
120 estendendo essa exigência, esse regramento, também para a questão do desmembramento.
121 Desmembramento é diferente do loteamento. O loteamento é quando eu abro rua e crio lote.
122 Desmembramento é quando eu divido uma área de frente para uma rua existente. E ela tá
123 descoberta, essa restrição da faixa não edificável. Ficou descoberta na legislação. E a gente tá, por
124 cautela, aplicando o mesmo regramento. Na questão de desdobro e anexação, que é dividir ou
125 juntar lotes. A gente tá voltando com uma regra que tinha no passado, que a gente tinha abolido.
126 Mas a gente percebeu que na prática, ela tá causando problemas, que é: você, ao dividir um lote,
127 não regularizar a construção existente, que existe lá. Por quê? Se eu divido o lote lá e não divido
128 com uma largura adequada, uma testada adequada, amanhã, eu tenho dificuldades em regularizar a
129 casa que, porventura, esteja lá. Então, a gente está trazendo, que a divisão através do desdobro ou
130 anexação, vai ter que regularizar as construções pré-existentes, concomitantemente com o ato do
131 parcelamento do solo. Para não criar problemas futuros, com relação às edificações pré-existentes.
132 Bom, mudando de assunto, indo agora para o capítulo de Zoneamento. A gente vai começar pelo



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

133 uso residencial. As estradas municipais são algumas estradas que permaneceram na Zona Urbana.
134 Então, para quem conhece São José dos Campos, eu tenho lá a estrada do Bom Retiro. Eu tenho a
135 estrada Bezerra de Menezes, lá no Torrão de Ouro. Eu tenho algumas estradas que permanecem
136 com essa categoria. Eu classifiquei essas estradas, como Corredor 3. O Corredor 3, ele é uma
137 classificação de zoneamento, que não permite atividade residencial. Só que essas estradas, elas
138 percorrem alguns bairros que estão sendo regularizados. A gente tem na cidade, uma série de
139 bairros irregulares. Se a gente pegar a zona leste da cidade, para quem conhece, você tem lá a
140 região do Capão Grosso, Majestic. Vocês têm Santa Hermínia. A gente tem uma série de
141 loteamentos que quando essa estrada atravessa, já existe a residência lá. Então, a gente percebeu
142 que manter o Corredor 3 sem admitir a residência, criaria um problema para a legalização dessas
143 casas. Então, nós estamos tirando a Estrada Municipal, quando em Zona Mista 5, que é o
144 Zoneamento desses bairros que estão sendo regularizados, para poder admitir o residencial
145 multifamiliar, que já é uma situação que a própria legislação permite. Que permite o RH, que é o
146 conjunto horizontal. Quando a gente fala em residencial multifamiliar aqui, a gente não está
147 falando do vertical. A gente está falando dos conjuntos habitacionais horizontais, que já são
148 admitimos em ZM5. Também uma outra questão é o seguinte: junto das chamadas ZRs hoje, as
149 ZRs são os bairros, os loteamentos, a maior parte deles, os fechados. À exceção do Esplanada aqui,
150 que parte é ZR. Você tem os loteamentos do Aquarius. Você tem os loteamentos da Urbanova.
151 Você tem uma série de loteamentos. Por exemplo, da zona sul, eu tenho o San Marino. E,
152 normalmente, no entorno desses loteamentos, como são estritamente residenciais, a gente
153 estabelece a chamada Zona Mista 1, que é uma zona que tem um uso menos incômodo. Porque
154 você tem uma relação direta da residência com esses comércios e serviços. Então a gente tá na
155 verdade, resguardando essas zonas do, do uso CS1B, quando eles se confrontam. Ou seja, CS1B é
156 uma categoria de comércio e serviço. O comércio e serviço, ele tem uma graduação. Ele vai de CS,
157 o menos incômodo, passa pelo CS1A, CS1B. Vai para o CS2. Vai para o CS3 e vai para o CS4.
158 Conforme ele vai aumentando essa graduação, significa que o uso apresenta maior incomodidade
159 ambiental. Então, o uso CS1B, ele tem uma certa incomodidade ambiental, porque não deve
160 conviver diretamente com lotes residenciais. Então, a gente tá resguardando dentro das ZM1, que



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

161 confronta com esses bairros, essa restrição para esses lotes, quando o uso contíguo for o
162 residencial. Ainda falando do uso residencial, uma outra coisa: aquele Corredor 3, que eu falei, que
163 é um Corredor que não admite o uso residencial. Ele, em alguns locais da cidade, ele faceia com a
164 Zona Mista 4, que permite atividades residenciais. E a gente percebeu, no decorrer desses dois
165 anos um certo conflito. Porque o zoneamento ZM4 permite o uso. Mas o Corredor 3 impede esse
166 uso. Então a gente tá propondo o seguinte: a gente não vai descaracterizar o Corredor 3. Mas
167 quando esse Corredor 3 facear com a ZM4, a gente vai admitir o uso residencial multifamiliar. E aí
168 a gente tá falando dos prédios. Desde que esse prédio esteja com uso misto. Desde que seja
169 prevista uma fachada ativa, um uso misto no seu térreo, para que a gente mantenha a identidade do
170 corredor comercial, mas, ao mesmo tempo, possibilite a aplicação da Zona Mista 4, que permite os
171 edifícios residenciais. Uma outra questão, que nós estamos propondo, principalmente aqui para a
172 região central, que é centro tradicional da cidade e o centro expandido. Quando a gente fala de
173 centro expandido, a gente tá falando do São Dimas, da Vila Maria e de todo o entorno do Paço
174 Municipal. E a gente está falando da Nelson D'Ávila. A gente tá querendo resgatar a figura dos
175 “predinhos”. Porque os “predinhos”, eles acabam sendo uma possibilidade para uma determinada
176 classe social, que tem um condomínio mais barato. Porque é isento de maiores benefícios dentro
177 dos edifícios. E é uma figura que sumiu da cidade e estamos tentando resgatar. Então o Residencial
178 Vertical 1, ele vai até 80 unidades, hoje na lei. Se um empreendedor quiser fazer um Residencial
179 Vertical 1 com até 20 unidades nessas localidades, a gente vai dispensá-los da vaga de visitante e
180 de carga e descarga. E vai reduzir 50% da área de lazer. Por entender que são “predinhos” que
181 podem atender uma gama de pessoas solteiras, casais novos, que possam vir. Voltar a morar no
182 centro, que tem perdido tanta população e que tem tanta infraestrutura. A tentativa do
183 planejamento urbano sempre é buscar a fuga, evitar a fuga de moradores do centro. Qualquer
184 cidade brasileira, qualquer cidade mundial sempre se preocupa com a perda de moradores numa
185 região que tem infraestrutura. Se investiu muito tempo nessas localidades né? E agora, a gente
186 percebe que vem perdendo população. Então é uma tentativa que a gente faz para realmente
187 fortalecer um pouco esses empreendimentos. Outra coisa também é o seguinte: na questão do
188 condomínio de lotes, que é uma figura nova, criada pela lei federal em 2017. Foi criada a figura do



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

189 condomínio de lotes, que nada mais é que a ideia de um condomínio de casas sem a casa. Só os
190 lotes. Essa figura é de incorporação imobiliária. Ela não é loteamento. Ela é diferente. A gente já
191 permite nas chamadas Zonas Mistas 1, 2 e 3, que pode ter o uso misto, que pode ter inclusive os
192 edifícios. A ZM1, não. Mas a ZM2 e 3 sim. E pode ter o conjunto horizontal de casas né? A gente
193 tá também incluindo o condomínio de lotes, porque ele é equiparado ao RH, que já é admitido
194 nessas zonas. Então, a gente entende que o condomínio de lotes convive bem nesses zoneamentos
195 e estamos propondo isso também. E as chamadas Zonas de Planejamento Específico 1, que são
196 localizadas na Macrozona de Estruturação, de novo: quando fizemos o plano diretor, nós
197 propusemos um macro zoneamento para a cidade. Para a área urbana da cidade, onde a gente falou
198 de novo: o que é uma área de Macrozona de Consolidação, onde a cidade já aconteceu. E o que eu
199 preciso, através da infraestrutura, otimizar àquela infraestrutura existente. E a Macrozona de
200 Estruturação, onde eu preciso que os novos loteamentos ocorram para que a cidade se organize.
201 Quando eu falo de estruturação, depois, quem tiver a curiosidade de olhar na legislação, ela
202 corresponde a quê? À região do Torrão de Ouro, na região sul. À região do Putim. À região do
203 Cajuru. À região do Bom Retiro, do Capão Grosso. Que é onde você tem loteamentos regulares,
204 loteamentos irregulares, loteamentos regularizados e glebas vazias. É preciso que a cidade ali se
205 organize. Então, a gente tá falando o seguinte também: a gente tá entendendo que nessas áreas, a
206 gente pode receber a chamada ZR. Que hoje a ZR acontece de alto padrão. Acima de lotes de 250.
207 E é difícil que um lote de 250 aconteça nessa região. A gente tá propondo então, que na ZPE1, a
208 gente possa ter uma ZR, com uma área mínima, um lote menor, de 200 metros quadrados, e testada
209 de oito, para fortalecer economicamente essas áreas e criar. Inclusive, porque é uma população que
210 pode ter um poder aquisitivo um pouco melhor. E suscitar comércios e serviços também, que vão
211 atender àquela população que já tá lá. E que, muitas vezes, não tem inclusive, opção de emprego.
212 A cidade hoje tem grandes deslocamentos. Então a gente também, é uma questão que a gente tá
213 tentando fortalecer a macrozona de estruturação. Uso comercial. Uma outra realidade que a gente
214 tem na cidade é com relação a galpões industriais. A gente tem muitos galpões industriais que
215 remanesceram na cidade, que não têm mais o uso da indústria. A cidade, ela vai mudando de
216 indústria para serviço. São José dos Campos tem o fortalecimento da área de serviço e vem



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

217 perdendo a questão da industrial. Então tem muitos galpões que já não tem mais uma, uma, um uso
218 industrial. Já não tem uma perspectiva industrial. E a gente tá possibilitando então, a flexibilização
219 de parâmetros, de que um galpão industrial possa ser transformado numa área de comércio e de
220 serviços. Vai ter uma facilidade ali na transformação. Até porque, comércio e serviços têm uma
221 menor incomodidade que a questão da indústria. Então é uma forma também, da gente melhorar a
222 atratividade de algumas localidades da cidade, que vem perdendo indústria, mas pode ser
223 fortalecida na questão de comércio e serviço. Outro ajuste que nós estamos fazendo é que no
224 Corredor da Orla do Banhado, a gente pegar a Corifeu de Azevedo Marques, a Barão do Rio
225 Branco, ela, ela tem uma condição de construir diferente. A Barão do Rio Branco, não, desculpa,
226 Borba Gato. Ela tem uma condição de construção diferente, por causa da vista do Banhado. Mas a
227 gente tem tido alguns pedidos ali, principalmente de quadras esportivas e bares, em alguns
228 locais. Que a gente tá associando essa figura. Hoje já pode o bar com música, por exemplo, nessas
229 áreas. Mas não pode o bar sem música. É um erro da lei. Se pode com música, por que não poderia
230 o bar sem música? Porque bar com música tem uma classificação, sem música tem outra. E
231 quadras esportivas. A gente percebeu que com a pandemia, muitos pedidos de negócios de
232 esportes, de áreas de esportes têm sido solicitadas para essa região, inclusive. E a gente tem hoje
233 um impedimento na lei. Uma quadra de *Beach Tennis* hoje não consegue se instalar na Corifeu de
234 Azevedo Marques ali, depois do Jardim das Indústrias. E não teria nenhum problema de se instalar
235 isso lá. Só que a legislação não prevê esse uso. Então, a gente também está revendo essa condição.
236 Com relação ao comércio e serviço, também estamos propondo algumas graduações. Como eu
237 falei: o comércio, ele vai, comércio e serviço vai desde um CS básico, passa para o CS1, CS2,
238 CS3. E a gente percebeu que é preciso graduar um pouco melhor algumas atividades e, também,
239 incorporar novas atividades que a, que a cidade é dinâmica e vão aparecendo. E elas estavam sem
240 classificação na lei. Então a gente tá reclassificando aluguel de andaimes, lavagem a seco de
241 veículos automotores. São atividades que acontecem na cidade e que não estavam previstas. Então
242 a gente tá também associando essas atividades na lei. Estamos esclarecendo melhor a questão de
243 bar. Bar é sempre uma, uma questão conflituosa na cidade, então propomos o seguinte: se o bar
244 funcionar com música até 22h, ele vai ter essa classificação CS1B. E sem música, após as 22h,



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

245 também CS1B. Pela lei de hoje, o bar com música após 22h, noite adentro, é CS4A. O CS4A, ele é
246 mais restrito na malha urbana, pela incomodidade que ele tem. Essa regra continua. Agora o bar
247 sem música ou que tenha música até 22h, que estamos propondo como CS1B será permitido em
248 alguns locais mediante análise de localização. Ele não pode ser vizinho a uma residência. Análise
249 de localização é um critério que evita conflito com o uso residencial Então, o meu vizinho lateral
250 não pode ser residencial. Porque senão, eu não consigo me instalar. Tem que ser um comércio e
251 serviço. Porque se eu tiver uma atividade que incomoda à noite, esse comércio e serviço pode ser
252 que esteja, ele seja diurno. Ele não ocorra à noite. Então, não há um conflito de atividades”. Bom,
253 uma outra coisa que a gente também tá propondo é o seguinte: na questão industrial. Que a gente tá
254 entendendo que a fabricação artesanal de produtos, que é aquele, muitas vezes, produtos muito
255 simples, se a gente falar em geleia, em qualquer produto assim, que trabalhem com o mínimo de
256 incomodidade, o mínimo de resíduos. Que ele possa até 120 metros quadrados de área, ele possa
257 ser classificado como CS. Ele vai ter o mesmo olhar do comércio básico na legislação e menos
258 restrição. A pessoa pode desenvolver essa atividade inclusive dentro da casa dela. Para facilitar a
259 vida dessas pessoas, que muitas vezes, estão desempregadas. Ou que tem um imóvel e muitas
260 vezes, por ter um caráter industrial hoje, não conseguem adentrar determinadas localidades. Então
261 a gente também tá fazendo isso né? E para indústria nível A, que é a indústria que não apresenta
262 nenhum tipo de incomodidade? A gente tá permitindo a dispensa de recuos laterais, como hoje é
263 para o CS e para o residencial. São indústrias de baixíssimo incômodo. Lembrando que essas
264 indústrias de baixíssimo incômodo, elas só acontecem nas zonas mistas. Elas não acontecem nas
265 zonas estritamente residenciais da cidade. Estamos ampliando a área também, propondo a
266 ampliação da área de 80 mil metros quadrados para 100 mil metros quadrados da área máxima do
267 condomínio industrial. Porque hoje ele já é, o condomínio de lotes industriais, já tem esse limite. E
268 a outra figura, que é o condomínio industrial, eles têm uma diferença ali, que um é de lotes
269 industriais e o outro é, ele é diferente do outro. Mas eu entendo, a gente tá entendendo o seguinte:
270 que no quesito área, dá para a gente estender o limite. Porque é uma forma de facilitar inclusive,
271 que esses condomínios possam acontecer nas áreas mais periféricas da cidade, junto à rodovia
272 Carvalho Pinto, que são as nossas áreas industriais. Estamos incluindo também a figura do



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

273 condomínio industrial e do conjunto industrial, que ficou descoberta, nas marginais da rodovia
274 Presidente Dutra. Então as rodovias, a rodovia Presidente Dutra e suas marginais, do trecho do
275 Center Vale, passando até o trecho mais ou menos, lá da Century, ela, as marginais que têm nesse
276 trecho, elas estão admitindo condomínio, alguns condomínios industriais. A gente sabe que faz,
277 factualmente não vai acontecer na região do Center Vale. Mas isso facilita muito principalmente,
278 para a região Sul lá, as marginais da região Sul. Condomínio de lotes, como eu falei, foi uma, uma
279 inovação introduzida pela lei federal da REURB, em 2017, que ele prevê a possibilidade de você,
280 pelo regime da incorporação, criar lotes. Diferente do que é um loteamento. É como se fosse um
281 conjunto habitacional residencial. Como eu falei: sem casas. Então é como era uma novidade, a
282 gente tem três modalidades na cidade hoje que é: o condomínio de lotes residenciais. É o
283 condomínio sustentável de lotes residenciais e o condomínio de lotes industriais. A gente percebeu
284 que era preciso reforçar algumas responsabilidades do empreendedor. Esclarecer algumas dúvidas
285 urbanísticas. E, também, exigir novas, outras documentações. Porque por ser muito novo, era uma,
286 era uma modalidade que a gente ainda desconhecia. No Brasil inteiro, muitas das cidades ainda
287 não regulamentaram. São José foi precursora nesse aspecto. E a gente percebeu que no dia a dia,
288 ainda carecia de algum tipo de melhoria, nos seus parâmetros. Então a gente tá fazendo esse ajuste
289 na lei. Uso misto. Isso é uma outra coisa importante. Nós criamos no Plano Diretor, a questão da
290 outorga onerosa do direito de construir. Você antigamente para você fazer um edifício, precisava
291 do coeficiente de aproveitamento. Um lote tem um coeficiente de três, quatro. É o tanto que você
292 vai poder edificar e subir seu prédio. A gente padronizou o coeficiente na cidade com o plano
293 diretor em 1.3. E tudo que é acima de 1.3, você paga para a Prefeitura para poder construir. Esse
294 dinheiro vai para um fundo, que vai fazer projetos de requalificação urbanística na cidade. Essa é a
295 estratégia. A gente, para poder fazer a questão da outorga onerosa, que ela estabelece alguns
296 elementos, a gente também criou algumas coisas que a gente queria fomentar. Então, se o edifício
297 fosse totalmente residencial, ele teria uma, uma taxa de pagamento. Se ele fosse misto, que é o que
298 a gente mais quer na cidade, usos mistos nos edifícios, ele teria um certo desconto. Só que aí foi
299 preciso, agora que a gente percebeu, explicar melhor a proporção nos edifícios, do quanto deveria
300 ter de uso misto e o quanto deveria ter uso residencial. Para, por que, para o cara poder fazer, para



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

301 ele ter o direito do desconto da outorga que o uso misto impõe, ele teria que ter realmente um uso
302 misto qualificado. Então a gente tá dizendo o seguinte, que cada um dos usos, quer dizer, o uso
303 comercial que acontecer num prédio residencial ou vice-versa, tem que, pelo menos, corresponder
304 a 15% da área construída computável de o que é um edifício. E se ele tiver um estacionamento lá,
305 esse estacionamento não vai servir para computar uso misto. Porque o estacionamento, ele não tem
306 a finalidade comercial. Então são questões que estavam descobertas na lei. E que a gente percebeu
307 no dia a dia, na aprovação dos projetos. Com relação a recuo também, a gente, na verdade,
308 percebeu o seguinte: que algumas centralidades, a gente tem o recuo de cinco metros, mas a gente
309 percebe que principalmente em Santana e no Jardim Paulista, onde a gente já tem o centro
310 tradicional comercial; se a gente pensar lá em Santana: Rui Barbosa né, aquela região da Rui
311 Barbosa, que você já tem todas aquelas casas, que elas praticamente não têm recuo; exigir recuo de
312 cinco metros para, principalmente para as construções até nove metros, 10 metros de altura, você
313 estaria modificando muito a condição daquelas edificações, que são muito antigas. Então a gente
314 está reduzindo o recuo para esses setores, para até dois metros, até o segundo pavimento, que dá
315 mais ou menos, nessa condição de nove metros de altura aí. Fachada ativa. Foi também para efeito
316 de outorga onerosa. Nós criamos a ideia da fachada ativa, que nada mais é que a questão do
317 comércio na base dos edifícios. E para isso tem que ter regra. Então tem que ter regras de área de
318 fruição, do tamanho, do porte dos comércios; da questão dos ajardinamentos, dos mobiliários que
319 vão se colocar. Por exemplo, para quem conhece o Aquarius, o Pátio das Américas é uma fachada
320 ativa. Então a gente criou umas regras e inclusive qualificou mais ainda do que são esses
321 empreendimentos que têm essa parte do comércio na sua base. Então é, a lei tá trabalhando nesse
322 aspecto. Com relação à fruição pública. Fruição pública também é uma ideia que nós introduzimos;
323 que um empreendimento particular pode criar uma área aberta para circulação. As cidades mais
324 modernas têm isso. As cidades mais modernas do mundo têm isso. Você tem muitas vezes, as
325 áreas dos condomínios, parte delas, livres; que durante o dia, as pessoas circulam e se utilizam. É
326 uma área de ambiência, de convivência. E a gente criou isso, só que também nós demos conta que
327 era preciso aperfeiçoar alguns parâmetros, como: conectar duas vias. Que essa fruição que nada
328 mais é que uma calçada que percorra parte de um edifício, tenha que ter uma largura mínima de



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

329 cinco metros. E que dentro dessa largura de cinco metros, dois metros e meio pelo menos, tenha
330 que ser para o “caminhar”. O resto pode ser para um jardim, para um banco, para iluminação.
331 Então, a gente também está qualificando a figura da fruição pública. Aqui a gente percebe né? Por
332 exemplo, nós estamos aprovando alguns edifícios na cidade, que, às vezes, eles vão de uma rua à
333 outra. Ali na Eduardo Cury acontece isso, com a Miguel Naked, ali perto do Colinas. Então, o
334 empreendimento, ele aprova. E ele cria uma área de passagem fora do condomínio, que é
335 particular, que vai ali, que as pessoas podem caminhar da Eduardo Cury para a Miguel Naked. E aí
336 vão, nós estamos propondo ali: bancos, estares, que criem uma ambiência no entorno do
337 condomínio. E o empreendedor fazendo isso, ele tem um desconto na outorga onerosa. Outra
338 questão que nós estamos discutindo na legislação também, que nós percebemos é o seguinte: tem,
339 como nós temos a figura de corredores de uso e figuras de zonas de uso, muita vezes, um lote, ele
340 tá de frente para um corredor. Uma avenida é um corredor de uso. E ele tem um zoneamento
341 interno. E aí você tem algumas dúvidas na lei. Qual zoneamento que prevalece? Prevalece o
342 corredor? Ou prevalece o zoneamento amarelinho? Ou seja, a avenida tá no azul, aqui o
343 amarelinho. Então a gente previu algumas situações. Então, quando eu tenho, por exemplo, o
344 corredor e a zona amarela, em que o uso é permitido em ambos, o empreendedor pode escolher o
345 acesso dele. Pode ser pela via lateral ou pela via do corredor. Quando eu também quiser optar pelo,
346 só pelo corredor, vai prevalecer o zoneamento do corredor. Quando eu quiser optar o meu acesso
347 pela via lateral, vai prevalecer o zoneamento da via lateral. O acesso define o Zoneamento. Agora,
348 se eu tiver é, dois zoneamentos distintos e que eu possa fazer dois usos, eu tenho um uso com um
349 zoneamento que pode. E o outro uso voltado para o outro acesso do Zoneamento. Ou seja, o acesso
350 sempre tá norteando. Agora, se eu tiver um Zoneamento em que a frente do imóvel pode um Uso e
351 a Zona não pode esse uso da frente do imóvel, ele vai ter que separar os usos. Aí o uso que pode na
352 zona vai ter um acesso restrito à lateral. E o uso que tem para o corredor tem o acesso do corredor.
353 Isso estava um pouco frágil na legislação. E a gente percebeu que era importante a gente estar
354 esclarecendo melhor esses detalhes. Nós estamos também estabelecendo o espaço árvore. Nós
355 tínhamos o espaço árvore, que eram as dimensões do que era o espaço destinado para arborização.
356 A gente sabe o quanto que é difícil a política de arborização urbana em cidades consolidadas né?



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

357 Muitas vezes o comércio, as pessoas querem tirar árvores. Mesmo os loteamentos novos, em que a
358 gente exige o plantio de árvore por parte do empreendedor, quando o adquirente do lote vai lá
359 edificar, ele estabelece a garagem dele. Ele quer tirar a árvore, porque tá atrapalhando a garagem
360 dele. É uma luta essa questão de árvore na cidade. Então a gente tá criando, tentando criar, uma
361 política de uma área mais adequada para arborização em relação, principalmente, aos lotes novos
362 da cidade. Parâmetros, para terminar, os parâmetros, aqui o seguinte: a gente tá propondo também
363 a eliminação dos recuos laterais de fundos, para as indústrias, comércios e serviços, que se
364 localizarem ZUDs, ZUP1 e ZUP2. Por exemplo, a Chácaras Reunidas e o Eldorado, lá na zona sul,
365 têm vários galpões que já, que, por exemplo, que eles já são colados nas suas divisas. E que,
366 dependendo de alguns usos, eles não conseguem se implantar. Às vezes, ele é vizinho de uma
367 indústria, ele quer fazer uma outra indústria, que é do mesmo patamar. Mas por não ter opor, por
368 ter exigência do recuo, esse galpão é do passado, ele não consegue se adequar. Ou, muitas vezes,
369 ele tem um lote encravado entre duas indústrias. As indústrias muitas vezes não têm o recuo. E ele
370 é obrigado a pôr um recuo. Então, tá dificultando muito a vitalidade, principalmente das Chácaras
371 Reunidas e o Eldorado, que são zonas industriais. Então, a gente tá propondo essa redução e
372 eliminação de recuos; e também, para a questão dos lotes das marginais e também para os lotes da
373 centralidade metropolitana, aqui no centro tradicional, o fundiário, a divisão de lote do centro é
374 muito antiga. É muito irregular. Você tem lotes de todos os tamanhos na região central. Então,
375 quando você estabelece, mesmo que seja um lote de 175, muitas vezes, aqueles lotes que já
376 existem que são lá do início da cidade, não conseguem atender. Isso dificulta a renovação do
377 centro. Então, a gente também tá reduzindo, propondo redução de dimensões mínimas de lotes
378 para os usos comerciais, para o residencial simples, a residência, a casa. E para a indústria nível A,
379 que é de baixa incomodidade. Bom, vou entrar no Plano Diretor aqui. Agora, a gente vai entrar nos
380 ajustes do que é o plano diretor. O plano diretor é de 2019. E como nós falamos: nós criamos a
381 política da outorga onerosa, que passou a ser a regra para fazer edifícios na cidade. Bom. dentro da
382 outorga onerosa nós temos: fator de planejamento, que tem a ver com a localização do edifício.
383 Conforme ele se localiza numa área que a gente quer que aconteça mais os edifícios. Então, se a
384 gente quer que aconteça mais prédios no centro, no centro expandido, então tem um desconto



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

385 maior - é assim que funciona. Quanto mais distante e onde a gente não tem, a gente entende que
386 não deva ter tanta atratividade, a gente dá um desconto menor. Então, através do fator de
387 planejamento de sustentabilidade, a gente faz essa política de ordenamento da cidade. E aí
388 também, eu tenho para isso, as opções de pagamento dessa outorga onerosa. E o cálculo como ela é
389 feita. Passado esses três anos já de vivência. Nós já detectamos alguma coisa. Hoje, por exemplo, o
390 fator de planejamento, que é o fator de localização da Vila Adyanna, ela tá atrelada ao Aquarius. A
391 região do Aquarius, que vai ter um novo empreendimento ali na Cassiano Ricardo, é uma região
392 que vai ser feito um loteamento. O lote é vazio. Então, o prédio vai nascer num lote vazio. É
393 diferente da Vila Adyanna em que eu preciso comprar quatro ou cinco casas que é a história da
394 Vila Adyanna, para demolir, para erguer um edifício. Então o custo de produção da Vila Adyanna
395 é mais alto que o custo de produção do Aquarius. Então a gente está equiparando a Vila Adyana,
396 que hoje tá junto ao Aquarius, junto ao Satélite e ao centro expandido. Porque ela tem mais uma
397 identidade com o São Dimas, do que propriamente uma identidade com o Aquarius. Então a gente
398 está fazendo essa revisão. Nós estamos ampliando com o Código de Edificações que nós
399 aprovamos esse ano, nós fizemos o Manual de Sustentabilidade, onde a gente tá tentando
400 disseminar uma cultura de tecnologia para os novos edifícios, para as novas construções da cidade.
401 Então, tem um selo de sustentabilidade. Quanto mais elementos hoje, que o empreendedor, ele
402 associa ao seu empreendimento, a gente tá dando pontuação para eles. Porque a gente hoje tem
403 toda essa discussão de como introduzir na política da cidade, a sustentabilidade urbana. E aí então,
404 aqui, alguns exemplos que a gente tá colocando. Quer dizer que se o empreendimento, ele plantar
405 árvores nativas, adotar soluções baseadas na natureza, como jardim de chuvas, que tá em voga em
406 muitas cidades, inclusive cidades de ponta, europeias e tal. Adoção de soluções baseadas também
407 para drenagem sustentável na fruição pública. E tem uma série. A gente tem mais de 70 itens lá,
408 que eu não ia listá-los aqui, que a gente está introduzindo para na verdade, falar assim: “Você
409 empreendedor, se utilizar esse tipo de solução no seu comércio, no seu serviço, no seu edifício,
410 você vai tendo bonificação para efeitos de outorga”. Porque na verdade, o que a gente quer é
411 mudar a cultura da cidade né? Vamos lá. Bom. Outra questão também que a gente, ao longo desses
412 anos, a gente teve uma espécie de pandemia. Quando nós propusemos a outorga, nós propusemos



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

413 ela pagar à vista ou em 18 parcelas. E a gente acabou não prevendo um desconto no pagamento à
414 vista. Então, a gente tá introduzindo um desconto no pagamento à vista. Porque para a Prefeitura,
415 como nós temos um fundo municipal de desenvolvimento urbano, onde esses recursos vão ser
416 alocados; esse fundo serve para custear projetos de requalificação. Então eu vou fazer uma praça.
417 Eu vou fazer um equipamento público. Eu preciso do dinheiro mais rápido. Então se esse dinheiro
418 entrar mais rápido para nós, a gente acelera esses projetos. Então, se eu der o desconto como
419 atratividade no pagamento à vista, é mais, é mais interessante para aí o poder público ter esse
420 dinheiro mais rápido na mão e fazer o que a gente precisa fazer. Nós estamos, agora, para o
421 pagamento parcelado, a gente tá incluindo a opção de fiança bancária né? Para a questão também
422 do pagamento parcelado, a gente tá criando uma tratativa de parcelamento direto com a prefeitura
423 mediante alguns condicionamentos: multa e não concessão do Habite-se, no caso do pagamento
424 né? E tá, e por fora aí, a gente também teve um problema. A gente teve o impacto do custo da
425 produção da construção civil. Nós tivemos também a planta genérica de valores, que alterou
426 valores dos imóveis da cidade. Então, e tivemos a pandemia. Precisamos de um reaquecimento.
427 Manter o aquecimento da cidade. A gente tá propondo um desconto de 30% no valor de pagamento
428 da outorga até 31 de dezembro de 2024, para equilíbrio financeiro. Essa é uma proposta do plano
429 diretor. Bom. Feito isso, era a apresentação técnica. O que eu quis demonstrar é o seguinte: a gente
430 não está alterando mapa de zoneamento. A gente não está alterando nenhum bairro da cidade. O
431 que a gente tá fazendo é: ajustes para melhorar algumas coisas para atividades comerciais.
432 Mantendo o rigor da questão do conforto ambiental, dos critérios de análise de localização. E
433 dando um pouco mais de estímulo e atratividade para algumas localidades que a gente percebe que,
434 principalmente como o centro, o centro expandido da cidade, o próprio Satélite. Que algumas áreas
435 do Satélite, ali próximo ao João do Pulo, a gente percebe que ela, ela tem toda a infraestrutura. E
436 ela poderia ter uma pujança melhor. Então, a gente tá tentando criar algumas atratividades para
437 realmente é, melhorar e qualificar essa cidade. Bom. Obrigado! **Ronaldo Gonçalves**: Obrigado,
438 engenheiro Oswaldo. É bom, vencida a primeira etapa da abertura. A segunda etapa, com essa
439 explanação do engenheiro Oswaldo Vieira, que apresentou pelo Planejamento Urbano. A gente
440 passa para a terceira etapa que é a abertura do tempo para manifestação dos presentes. Então



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

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

441 vamos lembrar aqui, cada presente que já tenha se inscrito ali para fazer uso da palavra, quem
442 ainda não o fez, querendo, pode se dirigir ali à mesa do fundo. Você se inscreve ali para fazer uso
443 da palavra. Cada munícipe terá três minutos para se manifestar, para colocar os seus comentários,
444 as suas ponderações, as suas perguntas. Após todas as manifestações aqui, aí os técnicos vão
445 responder. Aqueles que não quiserem fazer uso da palavra aqui podem procurar a mesa técnica ali
446 ao final da audiência e, e tirar suas dúvidas, orientar. Ou enviar, como a gente falou, por escrito
447 através do e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br. Tem algum inscrito já, que queira fazer uso da palavra? É
448 que a lista não chegou aqui pra gente ainda. É, assim que a gente receber aqui, a gente anuncia
449 quem vai fazer uso da palavra. E terá três minutos para se manifestar. Uma correção, aproveitar
450 aqui é, o doutor Lincoln fez uma pergunta ali sobre cinco dias úteis ou cinco dias corridos. Eu
451 estava olhando aqui no decreto. O decreto prevê a possibilidade de enviar a sua, o seu pedido, a
452 sua pergunta, a sua manifestação no prazo de até cinco dias úteis, após a realização da última
453 audiência, que é hoje. Tá ok? Eu acho que se a gente tinha essa dúvida, tá definido. **José Moraes**
454 **Barbosa:** Ela já vai trazer a lista. **Ronaldo Gonçalves:** Ah, tá. Mas a gente pode adiantar. **José**
455 **Moraes:** Pode? **Ronaldo:** Pode. O José, professor José Moraes Barbosa, meu amigo de Colégio
456 Vieira Macedo, tem a palavra. Três minutos, Zé. **José Moraes Barbosa:** Beleza. Boa noite.
457 Oswaldo, eu tenho quatro questões né? A primeira é se em algum momento houve uma consulta
458 ao Conselho Gestor do Plano Diretor com relação a essas modificações ou atualizações, como
459 queiram, tá? Essa é uma primeira pergunta. Porque, via de regra deveria, a meu ver né? É, a
460 segunda, eu gostaria que você dissecasse melhor como ficaria o Bosque Betânia? Porque o Bosque
461 Betânia, ele é classificado como ZM1 não é? E é uma preocupação considerável dos moradores ali
462 do entorno, com relação àquela área. Então, se você pudesse se aprofundar um pouquinho mais
463 sobre a, o atual quadro? Como vai ficar a partir do momento que haja essa alteração? Tá certo?
464 Tudo bem? Beleza? É, a outra questão diz respeito a Avenida Borba Gato né? Muito recentemente
465 foi autorizada a construção de quadras ali. Se não me falha a memória Quadras do Por do Sol. Esse
466 é o título né? É, e essas quadras foram construídas e tá havendo um processo erosivo ali no talude
467 do Banhado né? E a minha preocupação é justamente essa. Quer dizer, a partir do momento que
468 haja uma alteração no plano diretor é, até que ponto há uma salvaguarda, entendeu, para impedir



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

469 que impactos como esse venham a acontecer? Tá? Essa é a terceira né? E a última é, trata
470 justamente da zona Leste; eu venho insistentemente batendo na questão do estudo de risco para a
471 Zona Leste. Ou seja, se essas alterações que foram apresentadas, se elas estão em concordância
472 com estudo de risco na zona leste? Porque a área de expansão da cidade, segundo o Plano diretor, o
473 vetor de crescimento é a zona leste né? Então, se o vetor de crescimento é a zona leste, como é que
474 fica essa proposta de modificação do plano diretor? Ou como você disse: “Atualização do plano
475 diretor” com relação a um estudo de risco? Tudo bem? São essas questões. Obrigado. **Ronaldo**
476 **Gonçalves:** Obrigado José Moraes, professor José Moraes. É, chamo agora para fazer uso da
477 palavra, o senhor João Francisco, representando a Escola de Futebol. João Francisco, o senhor tem
478 três minutos. Tá? Fique à vontade. **João Francisco:** Boa noite. Tudo bem? Meu nome é João
479 Francisco. Eu sou responsável pelas escolas do Corinthians aqui de São José. É, esse ano a gente
480 fez um planejamento de expansão da marca e a gente observou dois pontos ali, principalmente na
481 Avenida Lineu de Moura e ali na Rua Cidade Brasília, ali no Vista Verde, para a construção de
482 mais pontos ali, para que a gente possa construir quadras *Society* pra implementar escola. Eu
483 queria saber se vai ter alguma modificação nesse plano que vai vir agora, de zoneamento, naquela
484 avenida, porque até então, a gente tinha observado que nesse ano ainda não podia na Avenida
485 Lineu de Moura né? Quem já tinha quadra ali, já era um direito conquistado, mas para a gente estar
486 implementando novas quadras ali ou na Rua Cidade Brasília, que também é o mesmo caso, tá
487 bom? Eu acho que é só essa pergunta mesmo. Obrigado. **Ronaldo Gonçalves:** Obrigado. É, o
488 próximo inscrito para fazer uso da palavra é o senhor José Primon Neto, representando o Grupo
489 Casa e Imóveis. Pode se dirigir aqui. O senhor tem três minutos. **José Primon Neto:** Boa noite
490 Ronaldo. Boa noite Oswaldo. Boa noite a todos. É, José Primon, meu nome. Eu já trabalhei alguns
491 anos na Prefeitura. Não sei se o Oswaldo lembra? Tá. E atualmente eu trabalho no mercado
492 imobiliário. E a gente tá do outro lado né? É, como operador do mercado imobiliário. E a grande
493 dificuldade que a gente sente no dia a dia, todos os dias, é conciliar o nosso Código de
494 Zoneamento aos interesses da cidade, da população e tudo. A grande dificuldade que a gente tem
495 enfrentado são os coeficientes de aproveitamento máximo. Alguns são favoráveis, como aqui no
496 centro da cidade: cinco. E o resultado não foi assim tão significativo aqui na cidade né? Aqui no



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

497 centro velho. Outros: coeficiente máximo quatro. Bons, muito bons. Quando a gente compara,
498 quando a gente faz a conta aqui, o preço que o proprietário do terreno pede, com o
499 empreendimento ali, calculando seu valor geral de vendas, a conta fecha. Em muitos lugares, por
500 exemplo, Vila Ema, Jardim Maringá, o coeficiente de aproveitamento, três. Jardim Apolo, dois,
501 três. Já tá difícil de fechar a conta, pelo alto preço dos terrenos. E em outros lugares, o coeficiente
502 de aproveitamento, dois. Muito pobre na minha opinião. E quando a gente vai fechar a conta de um
503 empreendimento ali, não fecha, por causa da valorização da cidade e do preço do metro quadrado
504 que pedem na cidade. Então, eu pergunto vai ter um ajuste nisso também? Até porque, só
505 completando a minha pergunta, a gente consulta muito o Código de Zoneamento. Por exemplo,
506 tem lugares que é ZUP e tá com coeficiente de aproveitamento quatro. Não entendo porque que tá
507 quatro, às vezes num lugar que é ZUP? É, sendo que as fábricas, o industrial ali vai ser só no solo.
508 Não vai fazer fábricas por pavimentos. E eu já detectei duas vezes esse problema. E não soube
509 entender. Mas então, o que mais nós precisamos é a revisão desses, do coeficiente de
510 aproveitamento para várias áreas. E eu posso ajudá-los nisso aí. Obrigado. **Ronaldo Gonçalves:**
511 Ok. Muito obrigado senhor José Primon. É, chamamos para fazer uso da palavra, o próximo
512 inscrito. O senhor Paulo Henrique, representando os moradores do Bairro Monterrey. **Paulo**
513 **Henrique:** Boa noite Ronaldo, Oswaldo, demais participantes. É, houve audiência na Zona Leste,
514 e por compromisso, não pude participar. Eu como presidente do Bairro Monterrey, represento o
515 Bairro Serrote, Oswaldo, como você sabe muito bem. E a pedido de alguns moradores, eu venho
516 perguntar a você: como que anda a situação do Bairro Serrote, a regularização do bairro? E como
517 vai ficar a região do Cajuru? E desde já, parabenizar a Prefeitura com essa Audiência Pública, que
518 é muito importante para as lideranças e demais munícipes, poder reivindicar e cobrar melhoria da
519 região, do seu bairro. Tá bom? Boa noite. **Ronaldo Gonçalves:** Antes, da gente seguir, com a
520 explicação do engenheiro Oswaldo, mais alguém se inscreveu para fazer uso da palavra? Não?
521 Então a gente vai seguir para a próxima etapa, que é a explanação sobre o que foi colocado aqui
522 durante o tempo de uso da palavra. Engenheiro Oswaldo? **Oswaldo Vieira:** Bom. É Oswaldo. Só
523 pra efeito de gravação, pra registrar depois pra gente. Bom. Vamos lá, Moraes. É, com relação à
524 questão do plano diretor, a gente lembrar que, são duas leis né? Nós discutimos o plano diretor em



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

525 2018 né, 2017 e 2018. Culminou na Lei 612 lá em final do ano de 2018. E aí o plano diretor, ele
526 estabeleceu regramento da Lei de Zoneamento, da revisão da Lei de Zoneamento. A Lei de
527 Zoneamento, é uma outra lei né? O Plano Diretor então, ele teve todo um rito lá com relação ao
528 Conselho Gestor. Nós tivemos as oficinas comunitárias. Tivemos os fóruns, aquela coisa toda. E
529 nós definimos lá. A Lei de Zoneamento, ela já teve um outro estágio, porque como ela já era uma
530 lei regulamentar, ela passou pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, o CMDU.
531 Então, o CMDU atuou nessa questão. E a gente fez, nós fizemos as audiências na ocasião, em
532 2019, como fizemos agora, que culminou na legislação lá no final de 2019. Mas vamos lá. Eu vou
533 tentar responder a tua pergunta. Bom. Nesse primeiro momento, a gente na verdade, não tá fazendo
534 alteração do plano diretor. A gente tá, na verdade, alterando, é um ajuste da contrapartida
535 financeira. Fazendo um ajuste ali de modalidades de desconto à vista. Um parcelamento. Um
536 reenquadramento. Mas nós não alteramos em nenhum momento, macrozoneamento urbano, que é
537 o carro chefe do Plano Diretor, onde você tem a Macrozona de Expansão, de ocupação controlada
538 na Carvalho Pinto. Você tem a Macrozona de Estruturação Urbana, onde a gente precisa, pra os
539 novos loteamentos. A Macrozona de Consolidação, que é onde tá a parte mais infraestruturada da
540 cidade. As áreas de potencial ambiental. Nada disso tá sendo alterado. Nada, nada. Nenhuma
541 política de habitação. Nenhuma das diretrizes das políticas setoriais de Educação, Saúde, Esportes,
542 Áreas Urbanísticas, nada tá sendo alterado. O que a gente tá propondo aqui em relação ao Plano
543 Diretor é: poder, uma deficiência que ficou de poder pagar à vista, com desconto. Algo que a gente
544 não tinha previsto. A gente associou para o bem, uma série de itens novos de sustentabilidade.
545 Porque a gente entendeu que o plano diretor precisava desses novos itens, nesse sentido. A gente
546 não alterou a política do plano diretor. A gente, na verdade, introduziu algumas coisas que
547 melhorem e qualifiquem a cidade. Nós discutimos o Código de Edificações. Tivemos o Manual de
548 Sustentabilidade, que recentemente, eu acho que o manual é um grande avanço aí para a Política
549 Urbana da cidade. Eu acho que a gente tá tentando estabelecer uma cultura. E a gente entendeu que
550 trazer para o Plano Diretor nesse aspecto, somando e não alterando, simplesmente somando. Não
551 tá tirando o que lá estava. Estava simplesmente somando. A gente entendeu, eu e o Jurídico, da
552 cidade, da Prefeitura, entendeu que isso seria plausível de fazer via CMDU, via Audiências



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

553 Públicas e via Legislativo, porque essa proposta é terminada no Legislativo, ela vai para a Câmara.
554 Então, no nosso entendimento jurídico, a gente não tá alterando o rito do Plano Diretor. A gente
555 não tá alterando a estrutura do plano diretor. Tá tudo lá. A gente, na verdade, tá fazendo um ajuste
556 na política financeira ali, porque a gente tem que acompanhar a dinâmica da cidade. Então, no
557 nosso entendimento, juridicamente, a gente tá coberto. Porque foi a leitura que foi feita na
558 prefeitura para nós. Com relação ao zoneamento, o rumo do zoneamento é o próprio Conselho de
559 Zoneamento Urbano. E que a gente atuou. Apresentou para eles. Criamos a Câmara Técnica.
560 Estamos discutindo aqui. Vamos fechar uma proposta. Vamos encaminhar à Câmara. A Câmara
561 fará uma audiência pública, como a Câmara sempre faz; para mostrar aquilo que evoluiu das
562 audiências que a Prefeitura fez para o Projeto de Lei que foi protocolado na Câmara. Então, tudo
563 isso faz parte da regra. E o Jurídico tá nos dando, nos deu respaldo de que o rito poderia ser feito
564 assim. Então, a gente segue a orientação jurídica. Com relação ao Bosque Betânia, eu queria
565 esclarecer o seguinte: na discussão do Zoneamento em 2018, o combinado inclusive com a Vila
566 Betânia era que a gente mudasse o Zoneamento. Porque era um zoneamento misto, que permitia a
567 verticalização. E eles optaram por um zoneamento que não permitisse a verticalização. E a gente
568 atendeu àquilo. É uma Zona Mista 1. A Zona Mista 1 permite residências e comércio e serviço de
569 âmbito local. Isso não tá mexido. Toda a Vila Betânia continua. Até porque, logo de cara, de
570 início, eu falei que nenhuma mudança de mapa tá sendo feita. Nenhum bairro está mudando de
571 zoneamento. Nenhum bairro tá deixando de ser ZM1 e virando ZM2. Onde não podia prédio, passa
572 a ter prédio. Nada disso. Então, a região da Vila Betânia, que contém o Bosque Betânia, continua
573 com seu zoneamento ZM1. A poli, a questão do Bosque Betânia, aí passa por uma outra discussão,
574 da questão da condição do terreno, das árvores que lá estão, que aí é uma questão que está em
575 instância judicial, que teve discussão. Teve CETESB, teve uma série de coisas. Não passa pelo
576 zoneamento. O que eu estou falando aqui é de zoneamento. Em relação a zoneamento, não há
577 nenhuma mudança na área da Vila Betânia, que contém o Bosque Betânia. Portanto, nada que a
578 gente não está permitindo, nenhum edifício no Bosque Betânia, nada. Porque o Zoneamento,
579 continua o mesmo pactuado com o bairro Vila Betânia, lá em 2019. Com relação ao Borba Gato, é
580 aquilo que eu falei: a Borba Gato, a gente estabeleceu um novo critério de edificabilidade que é



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

581 para deixar assim com mais visibilidade. Poder construir, mas deixar a visibilidade. Deixar áreas
582 de fruição, como eu expliquei, áreas privadas de uso e costume da população. Possam adentrar,
583 não só para fazer o exame, o exercício ou participar da atividade, mas que passe a ser uma área de
584 uso comum da cidade. Então agora, se é um problema de construção, aí a gente tem, é uma dica
585 que você nos deu, que eu tenho que ver com o pessoal do Obras. Porque quando se implanta um
586 empreendimento, aprova-se um alvará de construção. Implanta-se a obra. Depois a Prefeitura vai
587 dar o Habite-se. Então, se tem algum problema, a Prefeitura vai exigir a correção do problema.
588 Senão, ela não dá o Habite-se. Então é uma coisa que foi boa você falar. Eu vou passar para o
589 pessoal da parte de Fiscalização de Obras dar uma olhada, porque você falou. Aí preocupa mesmo,
590 se você tem atividade em cima. E o sopé do Banhado lá, o talude tá ruindo. Precisa ir lá ver que
591 tipo de terraplenagem foi feita e corrigir esse problema. É um problema de drenagem, que de
592 repente pode estar infiltrando? E com essa chuva pode infiltrar mais? Então vamos dar uma olhada
593 para ver o que está acontecendo. Tá. Então, ah, já fez? Tá. Eu me comprometo a passar essa
594 informação para a Fiscalização de Obras, para eles avaliarem o quadro. Porque correções terão que
595 ser feitas. Porque senão, o próprio Habite-se fica comprometido amanhã, na finalização da obra.
596 Tá? Isso eu me comprometo. Com relação aos estudos de risco da Zona Leste. Vamos lá. É a
597 mesma coisa. A gente não tá mudando nenhum zoneamento da cidade. Então, a gente não tá
598 mudando nenhum zoneamento lá da região, da zona leste lá, em relação, por exemplo, se a gente
599 pensar na análise de risco. Eu imagino que você esteja falando da REVAP e seu entorno. Então, a
600 Vista Verde continua sendo ZR. E, o Zoneamento, aos fundos da REVAP, próximo a área de risco,
601 onde eles têm aquelas “tancagens” do processo do refino do petróleo ficou ZUPI 2. Lembrando
602 que as áreas de risco foram estabelecidas pela CETESB. Inclusive toda a área de risco ficou
603 classificada como Zona Industrial. Então a planta da REVAP é ZUP1. O zoneamento do entorno,
604 da REVAP, aos fundos é ZUP2, zoneamento este que não permitiria uma nova REVAP. E depois
605 temos um zoneamento de uso diversificado, que é a ZUD, que admite o comércio e serviço e que
606 não permite a residência. Ou seja, as residências estão bem distantes da parte de maior risco, da
607 REVAP, dentro do que a CETESB apregoa. Isso foi pactuado com a cidade naquela ocasião. E não
608 estamos fazendo nenhuma mudança em relação a isso. Lá continua exatamente como tá. Então não



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

609 há proposta de alteração de zoneamento. Não tem proposta de alteração de uso na ZUPI. O que a
610 gente tá falando aqui de ZUPI é em relação há parâmetros urbanísticos, como recuo de galpão. São
611 coisas que, já estão estabelecidas no local; principalmente, eu estou falando de Chácaras Reunidas
612 e Eldorado. A gente precisa buscar alguma forma de revitalizar a Chácaras Reunidas. Tem muito
613 imóvel fechado. É um Zoneamento Industrial. Essa é a tentativa. Quando a gente fala da mudança
614 é de alguns parâmetros da ZUPI. E tudo que a gente tá fazendo, inclusive, nem repercute na
615 Petrobrás. Estamos falando de lote industrial do Eldorado e Chácaras Reunidas, basicamente. Que
616 a gente tá com muito problema lá né? Inclusive, quando a gente fala de, da transformação de uso
617 do industrial para o CS, que eu falei. A gente tem um problema. Por exemplo, o IPTU, ele é mais
618 caro para indústria que para comércio. E, às vezes, você tem um galpão industrial fechado há anos
619 lá. E o cara pagando o IPTU de indústria. Então a gente tá permitindo a transformação para
620 comércio e serviço, até porque o serviço hoje tem mais saída na cidade, do que a indústria. E ele tá
621 pagando um IPTU mais caro. Então são medidas para proteger o município em áreas que a gente tá
622 percebendo isso. A gente discute plano diretor a cada 10 anos e discute o zoneamento também com
623 um período maior, dentro desse intervalo de 10 anos. Mas têm umas coisas, que elas saltam aos
624 olhos. E aí eu acho que o legislador e o Poder Público têm que olhar e falar: “Não, isso não tá
625 dando certo. Eu preciso corrigir o rumo.” É disso que nós estamos falando aqui. Nós não estamos
626 falando de prejudicar nada. A gente tá buscando corrigir um rumo. A gente precisa estar atento,
627 não dá para esperar cinco, seis anos, para deixar, por exemplo ,deteriorar mais ainda a Chácaras
628 Reunidas. Esse é o papel do urbanista. Que tem que estar atento à cidade. E propor para a
629 Sociedade. A ideia da audiência é essa. Bom. É, eu acho que o do Moraes era isso. Do Seu João
630 Francisco, da classificação das quadras. Então é, o quê que aconteceu? A gente tá mudando a
631 classificação para CS1B. Ela era CS4A. Então ela era bem rigorosa. Mas a gente percebeu com
632 essa pandemia, que é importante ter esses espaços. O problema das quadras muitas vezes é o
633 horário de funcionamento delas. Porque as quadras têm que funcionar até no máximo 22h da noite.
634 Não pode ir 23h. Inclusive na Vista Verde, eu me lembro que uma das questões era, foi a Vista
635 Verde, ali na Cidade Brasília, que a quadra funcionava além das 22h. E a população que mora na
636 frente, que é uma ZR, sofria disso. Então foi uma coisa que foi solicitada à época. A gente tá



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

637 reenquadrando quadra, que pode acontecer em ZM1. Mas não pode acontecer sem controle de
638 horário. Não pode acontecer sem uma questão de acústica. Isso faz regra, é regra da cidade. Tem
639 que ter controle. A gente tá reenquadrando alguns aspectos de quadra. A ZM1, que não permitia a
640 quadra; por a quadra passar a ser CS1B, que é uma graduação média de incomodidade, a gente tá
641 admitindo. Mas isso não quer dizer que a quadra possa funcionar a bel prazer, do jeito que quer.
642 Porque esse era o grande problema lá. Tá? Então eu acho que a gente tem que falar: “Olha, pode
643 atividade? Pode.” Mas tem que ter consciência e bom senso. Depois até a gente conversa - é
644 porque tem um rito aqui que eu preciso seguir tá...é vamos lá. Seu José Primon. Eu lembro de
645 você. Agora me veio na cabeça. É o seguinte, vamos lá. Eu vou tentar. É uma conversa mais
646 conceitual aqui. Quando a gente fez o plano diretor nós propusemos o macrozoneamento. É,
647 normalmente, a gente sempre tratou a área urbana como uma coisa só. E depois punha zonas
648 mistas, ZRs. A gente resolveu inovar no plano diretor e falar assim: “Não. É, a ZM da região
649 central não é igual à ZM da região Leste ou da Sudeste, do Putim, ou lá da Sul.” São situações
650 diferentes. A gente, a cidade, quando ela vai crescendo e pelo custo da cidade, ela vai se
651 apropriando de áreas de expansão. E isso mantém, dá um custeio absurdo da máquina. Muitas
652 vezes, as populações que moram nas áreas periféricas, não estou nem falando das áreas irregulares,
653 que essas são carentes de serviços. Eu estou falando das áreas regulares. Muitas vezes, se aprova
654 um loteamento lá na periferia. E esse loteamento, até que tenha uma população significativa, que
655 demande a construção de uma escola, aquelas crianças ficam se deslocando todos os dias, anos a
656 fio, para estudar numa escola a dois quilômetros de lá. Ganha Van, ganha tudo. Mas é a criança se
657 deslocando. Então, com esse olhar de cidade, de que não dá para ter esse...a gente fala assim: “Tem
658 duas realidades a cidade: Tem uma cidade que é bem infraestruturada e tem uma cidade que não é
659 tão bem estruturada assim.” Então, o Plano Diretor olhou dessa forma, falou: “Não, vamos tratar
660 diferente. Existe uma Macrozona de Consolidação, onde eu tenho uma estrutura, eu tenho os
661 vazios urbanos e eu tenho bairros que está perdendo população. A gente precisa renovar e eu tenho
662 uma cidade que precisa estruturar, que eu preciso de loteamento acontecendo para levar área
663 pública, para levar a rua, para conectar os bairros que são irregulares e regulares; aquele monte de
664 gleba vazia. Você pega o Cajuru, agora o Cajuru melhorou. Mas eu me lembro que quando eu



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

665 estava aqui, quando eu entrei na Prefeitura nos anos 90, para chegar no Campos de São José eu
666 falava: “Gente, não tem nada até o Campos São José, como é que tem esse bairro aqui? Aí você
667 está lá no Monterrey né, está mais pra lá ainda né? Então olha para você ver, a gente via essas
668 coisas na cidade e falava: “Gente, como é que a gente trabalha desse jeito?” Tem que fornecer
669 moradia, tem que ter loteamento mas a gente não pode criar grandes densidades? Eu me lembro
670 que quando a gente aprovou, não sei se você estava na Prefeitura na época. O Primavera, lá no
671 Campo dos Alemães. Aquela densidade do Conjunto Primavera. O que a Prefeitura teve que correr
672 atrás de infraestrutura pra sanar o problema, quer dizer, essas coisas que a gente tem que evitar.
673 Então, a gente tá falando de cidades que têm, parte da cidade que tem infraestrutura; eu tenho que,
674 como poder público, tentar estimular que aconteçam as coisas ali. Que a cidade se renove. Quando
675 eu olho para o Monte Castelo, quando eu falo assim: “Gente, tem tanto imóvel para alugar no
676 Monte Castelo” eu falo - E aí você olha outros lugares da cidade adensando. E você tem as escolas
677 do Monte Castelo, com vaga. Aí você fala: “Alguma coisa tá errada na cidade”. Então o poder
678 público, ele, quando ele faz, quando ele estabeleceu essa política do coeficiente de aproveitamento,
679 que agora eu vou chegar nele, que é o coeficiente básico de 1.3. Ele começou a distribuir o
680 coeficiente máximo de acordo para tentar dar uma atratividade para as localidades em que a gente
681 acha que merece ter uma chance perante àquelas outras. Que tem área que por si só, ela já é
682 atraente. E tem área que não é tão atrativa assim. Mas a gente sabe que o coeficiente sozinho não
683 faz isso. Por isso que a gente também atrelou os recursos da outorga onerosa ao fundo de
684 desenvolvimento urbano, para qualificar alguns espaços. E para que qualificando esses espaços, a
685 gente possa criar um atrativo para o mercado. Que o mercado volte a se interessar por um São
686 Dimas da vida, por uma Vila Maria da vida. Entendeu? Porque são locais que você tem condições
687 de melhorar, morar bem. E o mercado não se interessa mais. Então a gente tem que ter essa
688 diversidade do coeficiente máximo, para criar uma atratividade. Por isso que se o cara construir
689 fachada ativa ou construir um uso misto, ou construir inclusive com fator de sustentabilidade em
690 determinadas localidades, ele tem mais desconto que em outras. Porque a gente não tá querendo
691 arrecadar dinheiro. A gente tá querendo direcionar essa cidade. Então assim, eu entendo que para o
692 empreendedor é isso. Mas a gente precisa de um tempo para essa legislação pra tentar fazer com



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

693 que as coisas mudem, porque é muito fácil a gente pasteurizar como a gente pasteurizou ao longo
694 dos anos com a 165, em 97. Ou como a própria Lei de 2010. O pasteurizar, deixar igual ou
695 aumentar muitas vezes não resolve. Encarece mais ainda. E joga a população que não tem
696 condições lá para a ponta. E aí vamos lá falar do Monterrey, que ele tá falando. Que eu sei onde é
697 que é que é lá na ponta. Serrote, mais na ponta ainda né? É disso que nós estamos falando. Então
698 assim, nesse momento, a política do coeficiente precisa de um tempo né? A gente tá fazendo um
699 ajuste agora, porque a gente sabe do impacto da PGV. A gente sabe do aumento no custo de
700 produção. Do aumento do aço. A gente sabe de um monte de coisa. Então, a gente tá tentando
701 trabalhar nesse aspecto para dar uma viabilidade para a construção civil, que é fundamental para a
702 cidade. Porque não são só os grandes empreendimentos, são as reformas. O que segurou a
703 economia da cidade e de outras cidades brasileiras durante a pandemia, todo mundo reformou casa.
704 O material de construção “bombou” nesse período todo. Não eram só prédios construindo. Eram
705 casas sendo reformadas. As pessoas ficaram em casa: “Vou mudar aqui, vou mudar ali, tal, tal”.
706 Então a gente tá trabalhando nesse aspecto. A gente precisa de um tempo como poder público, para
707 demonstrar que as coisas possam ser diferentes e possam ter um resultado diferente. Senão, a gente
708 vai repetir a mesma coisa. Mercado imobiliário caro. As pessoas não têm acesso. Indo cada vez
709 mais para a ponta. E daqui a pouco, a gente tá na zona rural e com a zona urbana cheia de área
710 vazia. Que é o que acontece na zona leste. Porque se a Prefeitura não segurasse a ponta da
711 Carvalho Pinto no Plano Diretor, a gente estava depois da Carvalho Pinto, com um monte de área
712 vazia para cá. Não faz sentido. Isso não faz sentido para a cidade. Então quando a gente tá falando
713 nesse plano diretor, a gente tá falando disso. Eu sei que não é muitas vezes, o discurso que se
714 deseja. Mas o que a Prefeitura pede um tempo para as coisas. Um tempo para as coisas
715 acontecerem pra gente e esses ajustes são necessários. Porque também não dá para esperar 10 anos
716 para ir fazendo esses ajustes. Porque a gente não pode esperar 10 anos e falar: “Ah, nossa, aquilo a
717 gente tinha que ter ajustado melhor.” Não, vamos ajustar agora. Vamos corrigir o rumo. Porque a
718 cidade é dinâmica. É um ambiente vivo. As coisas acontecem. O dia todo tá mudando né? Eu não,
719 eu sei que não é o seu desejo. Mas é o que a gente entende que nesse momento é o melhor para a
720 cidade, para a gente tentar buscar uma cidade melhor no futuro, mais justa, nesse aspecto. Bom.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

721 Entrar no Monterrey agora, do Paulo Henrique. O Monterrey, não, o Monterrey é um conjunto lá,
722 regular, direitinho né? Até eu estava, no começo eu estava tentando lembrar onde que é, lembrei,
723 do lado do Santa Helena. Eu lembrei né? O Serrote mais para baixo. O Serrote então é uma área de
724 regularização fundiária. Ele tá numa Macrozona de ocupação controlada. Que a ideia é que não se
725 coloque mais gente morando, mas quem está tem o direito de permanecer e ser regularizado. Para
726 isso, eu não tenho aqui, porque não é a área que eu atuo. Eu não sei se ele tá na REURB E ou na
727 REURB S, no Social. Se é social, é Prefeitura. Se é REURB E, são os moradores que têm que se
728 agrupar, pedir a diretriz e promover a regularização. Então, eu não tenho essa resposta pra você
729 agora, da condição da regularização. Porque não passa pela nossa Secretaria de Urbanismo. Passa
730 pela Secretaria de Gestão Habitacional e Obras. Então, eu desconheço o processo agora, eu posso
731 até levar o seu pleito para eles. Eu acho que você os conhece lá né? É questão de ver o pessoal, o
732 diretor da área de Urbanização, de Regularização Fundiária. Eu não tenho essa resposta para você
733 agora. Eu sei onde é. Eu sei a condição deles. Eu sei que a legislação deu a condição de
734 regularização. Porque a própria lei federal deu direito. Todo núcleo urbano informal tem direito de
735 regularizar, desde que não tenha área de risco. Desde que não tenha uma APP. Tem algumas
736 condições. Mas à medida que ele não oferece esse tipo de restrição, ele é passível de regularização.
737 Agora, se a regularização é de interesse social, a Prefeitura o faz; ou se ela é de interesse particular
738 específico, ou seja dos moradores, é diferente. Por exemplo, eu posso afirmar para você que o
739 Village Alpino, eu sei que é de interesse específico. Porque lá tá claro. Eu não tenho na memória
740 do caso do Serrote. Mas eu acho que aí eu passo a informação para vocês. Eu não sei se eu
741 respondi a todos a contento. Mas mais ou menos, é o posicionamento da Prefeitura. Então, eu não
742 sei se teria mais algum tipo de argumentação aí? Eu volto para você. **Ronaldo Gonçalves:** Bom, é,
743 se mais ninguém tem desejo de se inscrever e fazer uso da palavra, (só pode ser uma única vez);
744 alguém que não tenha feito uso da palavra ainda estaria em tempo de se inscrever. Não havendo
745 mais ninguém, a gente chega na quinta fase que é o encerramento da audiência pública. Porém,
746 com alguns lembretes: as sugestões, outras perguntas para aqueles que não fizeram uso da palavra,
747 podem ser feitas através do envio do e-mail para seurbs@sjc.sp.gov.br. É, pode ser protocolado
748 também nas dependências do Paço Municipal e outros pontos de protocolo. Esta é a última



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

749 audiência pública, então, em até cinco dias úteis, você pode encaminhar seu e-mail, sua pergunta;
750 protocolar seu pedido, seu comentário. Lembrando que ao final dessas audiências públicas, o
751 município vai disponibilizar no site, um caderno com as devolutivas, com as devidas respostas às
752 sugestões feitas pela população. E antes do protocolo do Projeto de Lei na Câmara Municipal,
753 onde essa proposta vai ser objeto de discussão, até lá a gente vai fazer eventualmente, alguns
754 ajustes, com base nas perguntas, com base nos comentários, nas sugestões. Somente depois vai à
755 votação na Câmara Municipal. É, dito isso, eu gostaria de agradecer a todos os presentes. A gente
756 encerra aqui a Audiência pública. Agradeço realmente a todos os presentes. Tem o pessoal da mesa
757 técnica ali, se precisar tirar alguma dúvida. Tá bom? Boa noite a todos. Obrigado pela equipe toda
758 da SEURBS que esteve aqui. Obrigado pela equipe técnica. Boa noite.