



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP: 12.209-904
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

ATA DA REUNIÃO - CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Data: 26 de fevereiro 2019 – Horário: 09h

Local: Sala de Reuniões SEURBS – Paço Municipal

Representantes presentes:

Nome	Entidade	Membro
Walter Brant Zaroni de Paiva	AEA	Titular
Ângela Aparecida Lemes Paiva Fernandes	AELO	Titular
Marco Antônio Gondim de Vasconcelos	ASSEIVAP	Titular
Cláudia Maria de Almeida	INPE	Titular
Felipe Antônio Cury	Pq. Tecnológico	Suplente
Cristiane Aparecida Martins de Lima Ferrari	OAB	Suplente
Marcelo Pereira Manara	SEURBS	Titular
Paulo Eduardo de Oliveira Costa	SEURBS	Suplente
Oswaldo Vieira de Paula Junior	SEURBS	Titular
Ronaldo Gonçalves Madureira	SEURBS	Titular
Rodolfo Marcos Venâncio	SEURBS	Titular
Luis Paulo da Cruz Loretti	SIDE	Titular
Adalberto Silvestre dos Santos	SGHO	Titular
Massuo Kimura	SGHO	Titular
Rogério Oswaldo Scavacini	SGHO	Suplente
Fábio Sant'Anna Ribeiro	SGHO	Titular
Luiz Alexandre Dias da Silva	SEMOB	Suplente
Patrícia Loboda Fronzaglia	SAJ	Titular
Demais cidadãos:		
Fabiana Vieira	ACONVAP	
Tarcio Peixoto	ACONVAP	
Adriana C. R. Suzuki	ACONVAP	
Gabriel Rocha	SEURBS	
Marcelo De Luccia	SEURBS	
Claudio Calasans Camargo	Câmara	
Robson Rodrigues	Munícipe	
Patrícia Ferreira Trindade	Câmara	
Ronaldo K. Kogake	ASSEIVAP	
Daniela O. Buonono	SEURBS	
Ana Cândida P. de A. e Silva	SEURBS	
Rubengil Gonçalves	ACONVAP	
Luiz A. Sabonge	ACONVAP	
Fabiano Moura	ACONVAP	



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

Maria Rita Singulano	ACONVAP	
Walter Hayashi	Câmara	
Adriano Souza	Munícipe	
Sidiney P. de Godoy	CIESP	

7 **Abertura:** Aos vinte e seis dias, do mês de fevereiro de dois mil e dezanove o presidente do
8 Conselho Marcelo Pereira Manara, deu início à reunião às dez horas e quinze minutos,
9 cumprimentando os presentes. Em seguida, passou a palavra para a representante da ACONVAP
10 Maria Rita, que passou a apresentar a proposta da Entidade para a reformulação da Lei de
11 Zoneamento do Município, que atualmente se encontra em processo de revisão. **MARIA RITA:**
12 Bom dia a todos. Vou apresentar para vocês a nossa proposta para a nova Lei de Zoneamento, Uso e
13 Ocupação do Solo de São José dos Campos. Então, nós estamos propondo diretrizes para 60
14 (sessenta) dias a se cumprir, para o setor cumprir, mas estamos pedindo que diminua o parcelamento
15 também a 60 (sessenta) dias... O resto na realidade não tem prazos, só o empreendedor tem prazo,
16 então estamos propondo. Atualmente, viário, terraplanagem e drenagem as vezes demora 5 (cinco), 6
17 (seis) meses; estamos propondo um prazo menor, a gente sabe que demora porque apenas um técnico
18 faz isso, mas entendemos que o Poder Público não pode se esconder atrás disso. Então, é isso aí que
19 a gente está propondo, se a gente conseguir cumprir esses prazos que estão colocados aqui e a gente
20 está colocando eles aqui para discutir com o Poder Público, nós teríamos realmente o orçamento
21 aprovado e registrado em um ano e meio aí, o que seria uma grande meta. Aqui apresentamos alguns
22 parâmetros que estamos colocando; Esse primeiro é uma questão... É que assim, a nossa Lei está
23 diferente da Lei da Federal, e aí nós estamos dizendo assim: "você tem uma área grande, você tem
24 um pedacinho que a declividade é maior que 30% e você não pode usar", e hoje a questão técnica
25 está tão avançada, que a gente quer que abra isso, desde que se apresente a questão técnica, lógico
26 que lotes não podem ter essa declividade, mas a partir daí pode se aceitar. A segunda área mínima de
27 lote, nossa área mínima de lote hoje é 200m² (duzentos metros quadrados). Para vocês terem uma
28 noção, hoje um lote de 175m (cento e setenta e cinco metros) no fundo da região Leste custa cerca
29 R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), então quanto maior o lote, mais difícil que a população tenha
30 acesso a esse lote. Essa é uma das questões. A outra questão é que nós fomos diminuindo os
31 tamanhos dos apartamentos, tamanhos de lotes, tamanho de tudo. Há 05 (cinco) anos atrás os
32 apartamentos populares tinham 70m² (setenta metros quadrados), hoje tem 42m² (quarenta e dois
33 metros quadrados), porque o mundo foi mudando. Primeiro, tem a questão financeira, e segundo tem
34 a vida das pessoas. Hoje nós tivemos uma apresentação na ACOMVAP, o investidor apresentou um
35 loteamento de alto padrão, com 160m² (cento e sessenta metros quadrados), e hoje não tem mais essa
36 definição: "o pequeno é popular e o grande é de alto padrão". Nós não temos mais essa definição.
37 Nós temos em São Paulo, apartamentos de 18m² (dezoito metros quadrados) que são considerados
38 de alto padrão né. Então, nós precisamos nos adequar. Não quer dizer que São José dos Campos vá
39 ter apartamento de 18m² (dezoito metros quadrados) de alto padrão, mas nós temos que deixar nossa
40 lei "aberta" para isso. Nós precisamos fazer uma lei que dure 10 (dez) anos, e não uma lei que a cada
41 2 (dois) anos com a mudança de mercado, nós tenhamos que remendar nossa Lei de Zoneamento.
42 Esse é o entendimento que a gente gostaria... Se o empreendedor resolver construir apartamentos de
43 18m² (dezoito metros quadrados) de alto padrão, ele quem estará correndo risco, não a Prefeitura. "O
44 empreendedor que realizou a pesquisa de mercado e entendeu que tem público para comprar," é esse
45 o intuito que a gente queria para a Lei de Zoneamento. Na nossa Lei também tem essa "faixa não
46 edificante", e que atrapalha muito todos os projetos de loteamentos, ferrovia, dutos fácil... Quando
47 vamos até estes Órgãos, eles informam que isso é coisa da Prefeitura de São José os Campos. Eu já
48 escutei: "Essa exigência é só da Prefeitura de São José dos Campos". Nós estamos pedindo que pelo
49 menos essas faixas possam ser usadas para área de lazer e área verde, porque é algo que onera muito
50 o empreendedor. Inserir a área verde em área de APP. Nossa Lei Estadual é uma das mais severas do



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

51 Brasil, pois exige 20% (vinte por cento) de área verde, enquanto São José dos Campos exige 10%
52 (dez por cento), porém o Estado aceita esses 20% (vinte por cento) todo em APP, enquanto São José
53 dos Campos não aceita os 10% (dez por cento) em área de APP, e nós não conseguimos entender a
54 razão disso. Qual é a função da área verde? É ser “drenante”, é ser contemplativa, é não poder ser
55 utilizada para nenhuma outra coisa, não tem outra função que não isso. Então, porque não pode ser
56 em área de APP? Quando nós estamos em áreas de ZBCA, tem um acréscimo de 5% (cinco por
57 cento) de área verde. Nós não estamos pedindo que retire, mas apenas que possa ser utilizada fora do
58 empreendimento. Pode ser deixada nas áreas remanescentes, desde que essas áreas estejam na
59 mesma bacia, porque essa função “drenante”, mesmo estando em bacia, ela está cumprindo. Esse é
60 outro problema: “doações das APPs em áreas remanescentes”. A gente vai lá e tira APP do
61 loteamento, porque a gente não pode deixar, porque se deixar, você vai ter que doar todas as áreas em
62 função dessas APPs. O empreendedor fica com grandes APPs, fica sendo responsável. Então, a gente
63 propõe o que todas as outras cidades aceitam: a doação. Apenas São José dos Campos não aceita a
64 doação. Nós estamos propondo que o Município passe a aceitá-la, desde que que não tenha nenhum
65 problema ambiental, nenhum passivo ambiental nessas áreas, é óbvio. Esse aí para a gente é um
66 grande ponto: “a troca de áreas institucionais para outro lugar ou por equipamento”. Esse é um
67 problema do Município: “o empreendedor faz um empreendimento lá no Urbanova, e deixa uma
68 área institucional lá no meio. Não serve para nada. Fica em compensação”. O Município está
69 precisando de área institucional na região leste ou tem área institucional e precisa fazer o
70 equipamento, então que tenha um mecanismo na Lei... Lógico que é necessário que alguém faça
71 avaliação da área, para que essa área possa ser doada. Várias cidades permitem isso, várias cidades.
72 Então, acho que a gente resolve um problema nosso de deixar áreas em lugares que não resolve; esse
73 é um problema do Município, que é ter áreas em outros locais onde ele está precisando. A nossa Lei
74 também tem uma coisa que só a Lei de São José dos Campos tem: “eu preciso doar 05% (cinco por
75 cento) de verde, de instrucional, de área de lazer, 20% (vinte por cento) de viário, se eu não chegar a
76 20% (vinte por cento) de viário tem que aumentar o institucional”. Eu não entendo a razão. Já
77 atendemos a lei todinha, então não faz sentido. Embora São José dos Campos tenha viário de 32
78 (trinta e dois), 31 (trinta e um), quando a gente vai para o loteamento de chácara, a gente não sabe
79 onde enfiar esses 20% (vinte por cento) de viário, aí você tem que doar mais institucional, onde não
80 precisa de instrucional. Então, é um artigo que a gente gostaria que revisasse. Hoje o Município não
81 aceita lote como garantia, os lotes do próprio loteamento. Nós entendemos o problema que o
82 Município pode ter se esses lotes forem vendidos, pois deixaria de ser uma garantia, certo? Porque se
83 aquele que adquirir o lote construir uma moradia, o Município não conseguirá retomar o terreno.
84 Então, nós propomos que seja estudada uma maneira para que o Município possa aceitar este lote
85 como garantia, uma maneira para que o lote só possa ser vendido depois de liberado da garantia, pois
86 hoje a modalidade que se aceita é, principalmente, o seguro, e é uma modalidade muito cara. Vocês
87 têm a noção de que um loteamento de, mais ou menos, 450 (quatrocentos e cinquenta) lotes, terá um
88 custo de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) com o seguro? É muito oneroso. Onera
89 muito o empreendimento e fica muito difícil o empreendedor, porque a Prefeitura exige um seguro
90 por 03 (três) anos, que dobra o valor do projeto. É realmente muito caro. Desmembramento e
91 desdobro: nós entendemos que é tudo muito muito burocrático, extremamente burocrático. Nós
92 ingressamos com uma diretriz, demora 60 (sessenta) dias para sair uma diretriz, para depois você
93 ingressar com o projeto contendo tudo o que já foi apresentado na diretriz. Nós entendemos que não
94 há necessidade em se ingressar com a diretriz. Você entra com um desdobro, e a Prefeitura faz as
95 exigências que entende que deve fazer, certo? Eu entendo que irá diminuir um trabalho para a
96 Prefeitura e agilizar o processo, que hoje é muito burocrático. Essa é uma das coisas mais
97 importantes: a gente tem que aumentar a validade. Nós não conseguimos entender o “porquê” a
98 diretriz vale por tão pouco tempo, pois as vezes a certidão só é válida por 06 (seis) meses, e muitas
99 vezes acontece de não conseguirmos registrá-la. Se o Cartório “mudar de ideia”, a gente já não
100 consegue mais registrar. Não em sentido! A certidão deveria valer o quanto vale a Lei. Se mudar a



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

101 Lei, ela muda, se não, não tem porque ela deixar de ter validade, concordam? Nós estamos propondo
102 02 (dois) anos, e se eu retirar 05% de doação, na realidade nós já temos vários pareceres, já
103 ganhamos na Justiça várias vezes, pois este artigo é inconstitucional. Além disso, ele traz um outro
104 aspecto inconstitucional, mesmo porque, se o empreendedor resolve doar para agilizar, ele vai doar
105 05% no desmembramento, ele resolve doar porque ele quer fazer rapidamente, ele doou, quando
106 chega no Cartório, o Cartório não registro, porquê? Porque o Cartório disse que área institucional só
107 existe se tiver loteamento. Então, nós tivemos que entrar na Justiça várias vezes, e a Justiça já
108 concedeu por várias vezes, já seguiu e já tem jurisprudência de que esse artigo é inconstitucional.
109 Esse artigo, se juntando com outro que exige 10m² (dez metros quadrados), quando vamos fazer RV,
110 exige 10m² (dez metros quadrados) de área institucional por apartamento, o que também já foi
111 julgado inconstitucional. Atualmente, este artigo está inviabilizando projetos habitacionais de baixa
112 renda, e agora, nós estamos falando de um projeto nosso, em que nós queríamos doar, e vamos ser
113 obrigados a entrar na justiça, porque para fazer um empreendimento de 300 (trezentos) unidades, nós
114 teríamos que doar 25.000m² (vinte e cinco mil metros quadrados), e isso não é possível. Não cabe no
115 projeto. Isso vai inviabilizar qualquer projeto, a não ser que a gente faça depois, como foi feito
116 algumas faixas meio. Hoje o que o município pretende? Está claro no Plano Diretor, que esses
117 empreendimentos venham para onde nós estamos, mais para o centro da Cidade, e esse tipo de
118 doação inviabiliza que esses empreendimentos venham. Se nós não mudarmos isso, esses
119 empreendimentos vão continuar localizados depois do Cajuru, porque só lá você consegue doar essa
120 quantidade de área. Bom, nós também temos um monte um monte de outras coisas para discutir
121 sobre esse tema, mas nós colocamos somente os temas principais, se não nós ficaríamos aqui cinco
122 horas. De qualquer modo, nossas contribuições estão apenas começando, Secretário. Simplificação
123 de Zonas de Uso: não é possível. Nós temos ZUC1, ZUC2, ZUC3, ZUC7. Não faz sentido! Os
124 corredores, para nós é coisa que não faz sentido. Esses corredores não fazem sentido. Então, essa
125 simplificação total, alinhando com o Plano Diretor... Aliás, o Plano Diretor já tem aquele
126 macrozoneamento, que essas zonas se alinhem com aquele macrozoneamento, e pronto. A CPTEC
127 que hoje pega lá onde você vai para fazer habitação, pode não sei o que, não sei quantos milhões de
128 metros quadrados. Nós entendemos que ela deve ser limitada às adjacências do Parque Tecnológico,
129 onde realmente se pretende desenvolver e colocar um zoneamento compatível, e o máximo possível
130 incentivar o uso misto, certo? Não tem sentido nós ficarmos restringindo o uso. O uso misto é hoje o
131 que é mais moderno, o que eu quero perto da minha casa, eu quero andar a pé. Nós temos que
132 incentivar isso aí o máximo possível. Então, o Poder Público deve zelar da relação entre lotes e a via,
133 e deixar as relações intraempreendimento com o empreendedor e quem vai estar comprando, e para
134 isso a gente propõe retirar limite de unidade por empreendimento. As vezes a gente fica assim:
135 "nossa, eu sou obrigada a dividir essa área porque eu não posso fazer 300 (trezentos), 400
136 (quatrocentos) unidades, tem que fazer 02 (duas) de 200 (duzentos)". Não sei qual a diferença. É só o
137 trabalho de dividir a área, pois ela vai ter 400 (quatrocentos) unidades na mesma via, uma encostada
138 na outra. Então, nós não vemos sentido nisso. Não faz sentido essa limitação. Retirar a exigência de
139 área mínima de lazer: "eu tenho 60 (sessenta) unidades, tenho que deixar 4m (quatro metros), aí eu
140 aumento o número de unidades, eu também aumento, então ela não acaba aumentando
141 exponencialmente, porque se eu deixo 4m (quatro metros) aqui em 60 (sessenta), deixar 4m (quatro
142 metros) em 120 (cento e vinte), já aumentei o número de unidade, já são 4m (quatro metros) por
143 andar, e eu não consigo entender". Nós chegamos em áreas de lazer. Bom, hoje eu gostaria de morar
144 em um apartamento que não tivesse área de lazer, e que não tivesse que pagar aquele condomínio
145 que eu pago. Então, nós entendemos que se o empreendedor entender que o público dele quer uma
146 área de lazer, ele irá construir uma área de lazer, ele não é burro, certo? Nós estamos discutindo um
147 projeto em que nós tivemos que mudar o projeto inteiro, porque teve 68m² (sessenta e oito metros
148 quadrado) de fachada. Porque 60 (sessenta)? Porque não, 70 (setenta)? Porque não tem 50
149 (cinquenta)? Não tem sentido isso. O arquiteto não pode trabalhar no projeto dele e tem que ficar
150 verificando: "não passou 2m (dois metros), tem que diminuir 10cm (dez centímetros) em cada



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

151 apartamento para chegar no 60 (sessenta)”. Não tem sentido isso. Nós entendemos que a intenção é
152 não virar um monte de paredão, mas também não tem sentido ser 60m (sessenta metros). É
153 necessário retirar a obrigação de vaga para visitante, motos e bicicletas, reduzir número de exigências
154 de vagas por unidade habitacional, comercial. Nós sabemos que tem cidade que exige 50%
155 (cinquenta por cento) dos apartamentos. Eu acho que em São José dos Campos hoje, dificilmente
156 alguém ainda vai fazer isso. Esse é o futuro, daqui um pouquinho as pessoas não vão querer carro,
157 muito menos 02 (dois) carros, por isso nós precisamos ter uma lei moderna. Se hoje o mercado não
158 comprar, ninguém vai fazer, mas daqui 02 (dois) anos pode ser que sim, e nós não vamos ter que
159 mudar por causa disso, certo? Por exemplo: apartamento maior com 80m (oitenta metros quadrados)
160 e ter duas vagas... Quem disse porque eu quero morar em um apartamento de 80m (oitenta metros
161 quadrados) e ter 2 (duas) vagas? Todas essas restrições custam dinheiro e pagar por isso é caro. E o
162 recuo frontal? Manter os 5m (cinco metros). Nós entendemos que 5m (cinco metros), mais a via,
163 mais os outros 5m (cinco metros) é perfeito, dá ventilação, iluminação... Os recuos laterais, nós
164 entendemos que tem que continuar do mesmo jeito que está. Sobre o recuo entre torres, nós
165 entendemos que os bombeiros já são bastante rígidos em relação a isso, a não ser que sejam paredes
166 cegas; então a gente entende que não deveria, porque é uma coisa interna também, não é uma coisa
167 com seu vizinho, não é uma coisa com a via. Esse é um item bem pequeno que ficou aí... A história
168 do recuo de subsolo, terreno em desnível, isso é uma briga de todas as leis do zoneamento. E os
169 residenciais horizontais? Hoje é possível fazer um residencial horizontal com 240m (duzentos e
170 quarenta metros) de cota de terreno. Podemos ver que acabou esse tipo de empreendimento em São
171 José dos Campos, porque você tem que deixar 270m (duzentos e setenta metros), deixar uma cota de
172 terreno maior do que um lote, não é? Não tem o mínimo sentido. Eu acho que você tem que ter
173 parâmetro sim, parâmetros mínimos, mas faz sentido ter cota de terreno. A Lei Federal prevê esse
174 condomínio de lotes, eu, inclusive, entrei com 02 (dois) processos e me foi respondido que seria
175 resolvido na Lei de Zoneamento. Então, nós precisamos resolver isso, porque tem uma Lei Federal
176 que propõe o condomínio de lotes, propõe de uma maneira que ele não venha para burlar a questão
177 do loteamento, que sejam áreas menores, mas nós precisamos ter uma Lei compatível com a Lei
178 Federal. Esse é outro ponto: temos algumas vias em “cul-de-sac” aqui hoje, são mais antigas... Hoje
179 a gente não tem mais “cul-de-sac” nos loteamentos, a não ser que não tenha outro modo, não se
180 permite vias em “cul-de-sac”, tem que sempre ter uma ligação com outro loteamento, mas as que
181 existem. Não tem sentido. Em alguns empreendimentos... Nós temos alguns pontos em São José dos
182 Campos, e nenhum desses traz nenhum transtorno para essas vias. Esse é um ponto muito
183 importante, e eu acredito que a Associação de Engenheiros também vai trazer isso com força. Outro
184 problema: tem profissionais que acabam tendo que separar “aprovação de projeto” de “alvará de
185 construção”. A gente tem que aprovar o projeto e o alvará de construção, se nós separamos isso,
186 temos um grande problema. Primeiro, os profissionais têm que ficar assinando como Responsável
187 Técnico porque é tudo junto, então tem que arrumar outra pessoa, por exemplo, em empreendimento
188 que ainda não se sabe qual a construtora que vai construir, o responsável pelo projeto acaba
189 ensinando como responsável técnico, depois tem que ser substituído. Outra coisa, alguns projetos
190 não precisam ser aprovados pela Aprovação de Projetos, como é o caso da drenagem. Esses projetos
191 poderiam ser todos aprovados para o alvará de construção, porque entre o seu projeto aprovado e o
192 seu alvará de construção, você vai fazer todos os projetos complementares, e as vezes quando você
193 está fazendo projetos complementares, você tem que fazer mudança em outros projetos que você já
194 aprovou na Prefeitura. Então, nós entendemos que esse é o ideal, separação. Não são das 02 (duas)
195 coisas. Nós temos que simplificar o compartilhamento de uso diferente. Nós temos umas coisas na
196 Lei, o anexo 15 (quinze), e que nós gostaríamos de discutir. Temos certeza que os técnicos da
197 Prefeitura estão discutindo, mas nós gostaríamos de pontuar duas coisas muito engraçadas aqui: “se
198 eu tiver um posto de gasolina, eu não posso colocar um mercado lá dentro, mas se eu tiver um
199 grande mercado, eu posso colocar um posto de gasolina lá dentro”, essa é uma das contradições da
200 nossa Lei que precisa ser resolvida. Nós entendemos que o anexo 15 (quinze) é um anexo que tem



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP: 12.209-904
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

201 que ser muito discutido. Outra coisa: “um empreendedor faz um galpão e ele precisa para uso, aí ele
202 põe o uso, ele põe CS1, aí depois alguém vem alugar esse CS2, eu tenho que fazer um novo Habite-
203 se, eu tenho que aprovar outro projeto, aprovar um novo Habite-se”. Então, nós temos que arranjar
204 uma solução para isso, concordam? Não podemos a cada momento ter que aprovar um novo projeto
205 e um novo Habite-se se o empreendimento é o mesmo, se aquela região permite. Nós temos que
206 achar uma solução: “aquela região permite? Então, vamos aprovar o mais restritivo de todos, e
207 depois os outros todos poderão ser aceitos”. Alguma coisa nós temos que fazer. Nós temos lá a
208 outorga onerosa, ela pode ser usada para funções institucionais e alguns empreendedores tem uma
209 vocação para ajudar numa determinada instituição, então dentro das Políticas Públicas do Poder
210 Público, se pudesse ser contemplado lá, porque não segue o que já propõe nosso Plano Diretor. E a
211 Orla do Banhado? Nós pegamos a Orla do Banhado como uma coisa específica, para vocês
212 entenderem qual é a nossa visão de cidade, nós queremos uma cidade moderna, e se nós queremos
213 uma cidade que funciona, nós não podemos simplesmente dizer aqui não pode se fazer nada. Nós
214 temos que dizer aqui: pode fazer isso e nessas condições. Então, nós pegamos a Orla do Banhado,
215 especificamente Borba Gato, por exemplo, hoje não se pode fazer nada na Borba Gato, para vocês
216 terem noção: “se eu fizer um empreendimento na Borba Gato, a não ser o que já está lá, eu não posso
217 fazer em cima o estacionamento, nem chegar o elevador em cima pode, o que é um absurdo! É uma
218 parte da cidade permanece com os muros velhos, uma cerca caíndo, é uma parte da cidade que é
219 nobre e que foi jogada fora, que não serve para nada. Nós entendemos que a função é manter a vista
220 do Banhado, mas se a função é preservar essa vista, nós estamos propondo... Esse é um projeto do
221 Rubens Gil, o desenho também... Só para vocês entenderem: “aqui em cima é a Borba Gato, aqui é a
222 Anchieta, o que nós estamos propondo é que se fazer um pavimento acima do nível da rua, com um
223 recuo em torno de 3m (três metros) de todos os lados”. Se eu deixar 3m (três metros), o outro aqui
224 vai deixar 3m (três metros) também, então teremos 6m (seis metros), e obrigatoriamente eles têm
225 que ser abertos e compartilhados. Então, isso aqui vai entrar e fazer um grande “Boulevard”, e nós
226 entendemos que essa área poderá ser destinada para o comércio, para alimentação. A Anchieta já tem
227 muito disso. Nós teríamos aqui embaixo... A Lei já poderia até dizer que será direcionado para
228 entretenimento, alimentação, e nós teríamos um grande “Boulevard” nessa via inteira. As pessoas
229 que querem ver o Banhado, elas entram na área destinada, isso aqui é público, a fachada ativa é
230 pública. Você vai entrar aqui, sair aqui, entrar aonde você quiser, e aqui embaixo você vai fazer o
231 comércio que você quiser fazer. Nós entendemos que essa é uma maneira inteligente de utilizar essa
232 via, de deixar a vista para o Banhado, de fazer com que as pessoas circulem. Hoje o que vemos lá são
233 um monte de muros velhos, e o que nós queremos é esse conceito para a cidade inteira. Não ter um
234 lugar que não se possa fazer alguma coisa, vamos dizer assim, mas fazer aquilo que é bom fazer para
235 aquele determinado lugar, o que é bonito fazer naquele lugar, e então poderemos utilizar todos os
236 nossos espaços públicos. Sobre a PGT, nós entendemos que aumentar o tamanho de um
237 empreendimento para exigência, principalmente Residencial, para aproximadamente 300 (trezentos)
238 unidades é pouco, quando a maioria das cidades tem 500 (quinhentos) unidades. Então, precisamos
239 simplificar, corrigir e melhorar o manual do PGT. As meninas do Departamento de Licenciamento e
240 Fiscalização de Obras, estão mexendo com PGT agora, coitadas. Acho que elas ficam até... “Maria
241 Rita, essa tabela que você está usando há 40 (quarenta) anos está errada, ok? Seu manual está
242 errado!” Só para vocês terem uma noção, a tabela de Shopping só se encaixa no Center Vale, no Dia
243 das Mães. Não é possível. Então, nós precisamos corrigir, melhorar, pois ele é muito confuso. Essa é
244 nossa primeira contribuição. Nós vamos continuar discutindo internamente toda semana, para chegar
245 a outros estudos. Vamos esperar o documento da Prefeitura para que a gente possa continuar
246 discutindo. Estamos discutindo com as outras entidades, inclusive. Estaremos do mesmo jeito que a
247 gente veio durante o Plano Diretor, até o último minuto aqui, para que a gente possa... Como o
248 Prefeito diz: “ter a melhor Lei de Zoneamento do Brasil”. Muito obrigada! **MARCELO**
249 **MANARA:** Obrigada, Maria Rita. Gostaria de agradecer imensamente a ACONVAP, ao Fabiano,
250 toda a diretoria, e parabenizá-los por esse estudo preliminar bastante objetivo, esse é o propósito



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP: 12.209-904
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

251 dessa janela no início da jornada de discussões sobre o Zoneamento, porque nós temos que acolher
252 essas contribuições. A equipe técnica está aqui representada, não só das áreas técnicas, mas também
253 um corpo jurídico, o que é extremamente oportuno. Então, eu aproveito esse embalo para estender
254 essa provocação, pois nós queremos ouvir a AELO, a Associação de Engenheiros, o CREA, e todos
255 os outros seguimentos, porque é assim que tem que ser. Eu já vou me antecipar, e dizer que muitas
256 das ideias, várias das ideias, e já tem uma ansiedade inclusive da própria equipe técnica, e então nós
257 vamos nos debruçar internamente sobre essas contribuições, item a item, porque este é o propósito.
258 O grande objetivo disso, como eu disse antes, é nós possibilitarmos que todos os segmentos escutem
259 as ansiedades uns dos outros, porque não teríamos esse efeito se recepcionássemos, tão somente um
260 papel, um protocolo de cada entidade, pois assim determinadas entidades não saberiam o que a outra
261 pensa e quais são suas contribuições, não é? Então, isso de vir aqui expor e apresentar aos demais,
262 oferece esse ganho enorme de contribuição para o nivelamento de todos os atores importantes que
263 compõem o CMDU. Várias das questões apontadas caminham na modernização... Uma expressão
264 que o nosso Prefeito coloca, inclusive, está no Plano de Governo, é um Zoneamento simplificado,
265 essa é uma ansiedade em que a equipe técnica está trabalhando internamente, está no Plano de
266 Governo. É uma modernização, e a simplificação, é no sentido para que tenhamos um zoneamento
267 mais eficiente, e também trazer com isso uma preocupação já apontada aqui, sobre o destravamento
268 da desburocratização. São os caminhos necessários para aumentar nossa eficiência na relação,
269 porque os empreendimentos e toda essa dinâmica de cidade, são parceiros da trincheira, onde a
270 Prefeitura tem que se colocar como um facilitador dentro dos rigores éticos, técnicos e legais. A
271 Prefeitura tem que ser sempre parceira das iniciativas, e ser uma cidade moderna, dinâmica,
272 eficiente, está na identidade, no DNA de São José dos Campos. Então, esse alinhamento prévio com
273 desburocratização, simplificação, modernização, tudo isso está na nossa busca, e eu tenho certeza
274 que em vários pontos vamos nos alinhar, vamos discutir mais e vamos colher as outras contribuições
275 das outras entidades. Acredito que entre janeiro, fevereiro e março, nós tenhamos aí ricas reuniões
276 extraordinárias como foi essa. Novamente, parabenizo a Maria Rita e toda equipe, e agradeço em
277 nome da equipe da Prefeitura todas essas provocações, porque eu tenho certeza de que nós vamos
278 analisar ponto a ponto e vamos continuar nessa discussão. Tudo bem? Eu vou abrir para quem quiser
279 se manifestar, antes da gente encerrar reunião. Alguém quer fazer alguma colocação? Ninguém?
280 Vereador Walter, depois o Sabonge. **WALTER HAYASHI:** Muito bom dia a todos. Primeiro, quero
281 te parabenizar Manara, por estar comandando mais esse desafio, e por abrir essa oportunidade para
282 as entidades se pronunciarem. Bom, fiquei com uma ficou uma dúvida, hoje veio a ACONVAP,
283 provavelmente virá a AELO, inclusive, a Ângela me falou que já está preparando uma apresentação,
284 e assim por diante. Essas Entidades vêm perante o Conselho e apresentam suas contribuições, e
285 depois disso, vai para análise desse "Comitê Técnico", não sei se é esse o nome, eu quero entender o
286 papel do Conselho nesse aspecto, por exemplo essa apresentação de hoje, todos nós nos apropriamos
287 dessa apresentação, poderemos palpitar também? Porque muitos dos que estão aqui não pertencem à
288 esse "Comitê Técnico" que vai realizar essas análises e também as discussões internas para produzir
289 o texto final, não é? Então, nós vamos poder colocar os nossos pontos de vista? **MARCELO**
290 **MANARA:** Muito oportuna sua colocação, Vereador. Lembrando que o nosso calendário aprovado,
291 segundo o nosso cronograma, terminando essa fase de colheitas e contribuições em março, nós
292 iremos implantar uma Câmara Técnica, então nós temos e já respondendo a primeira indagação, sim
293 todos vão receber todas as apresentações não disponibiliza aí para todos os conselheiros e nós
294 teremos não só na Câmara técnica, que é um órgão assessor da plenária, mas ele não se resume, ele
295 não concentra com exclusividade as discussões, então não somente na Câmara técnica, mas no
296 exercício do diálogo da Câmara Técnica com a plenária, porque uma Câmara Técnica não precisa ser
297 instituída e só apresentar o final de seus trabalhos, ela pode em cada reunião apresentar a evolução
298 das discussões, então é uma relação da Câmara Técnica com a plenária, e todos os conselheiros são
299 detentores de autoridade como Conselheiros, de participar, discutir, contribuir, e isoladamente ou
300 dentro da Câmara Técnica. **VEREADOR WALTER:** Complementando Secretário, como nós



PREFEITURA

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

301 vamos receber... Porque as vezes surge alguma dúvida, viu Maria Rita?! Por exemplo, você colocou
302 muito bem colocado, sobre o desmembramento, os 5% (cinco por cento), não é? Pelo o que eu
303 entendi, em geral, independente, do tamanho da Gleba, não é? É que não está lá, que você colocou
304 generalizado, então fica dúvida. É por isso Manara, que mediante o que foi apresentado, nós
305 poderemos pedir os esclarecimentos. Era isso. **MARCELO MANARA:** Agora, o Sabonge. **LUIZ**
306 **SABORGE:** Bom dia a todos. Só um complemento, a gente vai continuar os nossos estudos na
307 ACONVAP, se a Prefeitura pudesse soltar algumas sinalizações para nós, algumas sinalizações do
308 que teria a simpatia do grupo técnico da Prefeitura, dos nossos dos nossos pleitos, seria bom para a
309 gente já ir estudando alternativas possíveis, é basicamente é isso, e vem de encontro com o que o
310 Vereador Walter citou aqui. Ser um pouquinho mais detalhado em alguns pontos para a gente
311 também, a gente precisa disso, e outra coisa, em paralelo a esse trabalho, já estou estudando o
312 Código de Obras, coisas que são mais leves e dá para a gente estudar também, soltar alguma coisa aí
313 das regulamentações que vão ter que ser feitas depois da Le. Tudo bem esperarmos, mas o que puder
314 ser feito em paralelo, nós gostaríamos de ir estudando também. **MARCELO MANARA:** Ok. Com
315 relação à primeira colocação, nós entendemos que conforme assentamos no calendário, o grande
316 momento dessa ebulição de troca de ideias, discussões e tal, vai acontecer exatamente entre abril e
317 maio, com a consolidação da Câmara Técnica. Com isso nós teremos um período de grande colheita
318 de contribuições dos vários segmentos até o final de março, então entre o mês de abril e maio, é o
319 momento estabelecido pelo cronograma para essa troca de opiniões e contribuições, e aonde nós
320 vamos refinar, discutir pontualmente uma coisa e outra, isso já está definido no cronograma. Eu que
321 é uma forma de amenizar a angústia em termos de devolutivas pontuais, nós não temos como
322 oferecer devolutivas ponto a ponto antes desse momento de discussão, diálogo aberto na Câmara
323 Técnica e com acompanhamento da plenária. Com relação à revisão de outros diplomas legais, que
324 falam do PGT, do Estudo de Impacto de Vizinhança, do Código de Obra, eu tenho certeza que eu
325 vou ficar maluco neste período, mas nós também o faremos. Eu já combinei com o Felício,
326 terminando essa trajetória, eu terei direito há 02 (dois) meses no Nepal, para um curso de levitação e
327 um estágio de buda, não é? Mas é uma demanda que nós sabemos que nós temos que enfrentar em
328 paralelo aos estudos, e que a própria consolidação do instrumento legal do zoneamento depende de
329 regulamentações do estudo Impacto Vizinhança, do PGT, do Código de Obras, nós já sabemos que
330 precisamos trabalhar na modernização, já que é de 2003, então também tem aí os seus 16 (dezesseis)
331 anos que precisam ser modernizados. Quem mais? **CALASANS CAMARGO:** Bom dia para vocês.
332 Só queria parabenizar a iniciativa, acho bastante importante a participação de todos. A gente tem
333 ouvido muito do pessoal da Construção Civil, desde o mandato passado, e estamos acompanhando aí
334 a questão da situação de mercado... O mercado estava bem restritivo, nós passamos por crises
335 seríssimas, mas agora se vislumbra como já se já pensávamos anteriormente, uma reação de mercado
336 e obviamente que você aprovar um projeto se e ver se concretizar, não é do dia para noite, então é
337 preciso... O colega falou aqui e acho que é muito importante, muito pertinente, porque o
338 planejamento é estratégia de ação de mercado, depende muito do que vai avançar nesse Lei. Então,
339 importante pedir à você Manara, que a gente tenha mais informações até para estar acompanhando
340 pari-passu essa discussão do Zoneamento. Eu achei muito pertinente a colocação, é uma burocracia
341 muito grande em São José dos Campos, é uma loucura esse negócio de Habite-se, toda hora muda o
342 Habite-se, então é preciso realmente avançar nestes aspectos. Então, eu gostaria que tivesse mais
343 tivesse mais informação, algum canal de comunicação, não só para o pessoal do CMDU, mas que a
344 gente pudesse estar acompanhando quais são essas indicações, essas orientações que vem quem
345 constrói a cidade, para avançarmos juntamente com a Municipalidade aí para avançar nisso.
346 **MARCELO MANARA:** Ok, Vereador. Eu entendo que nós temos 03 (três) grandes canais de
347 comunicação. O primeiro é esse que você já está exercitando aqui, mesmo não conselheiro. As
348 reuniões do CMDU são abertas e é importante ver o recinto lotado, porque são temas de grande
349 relevância, de grande importância, que numa trajetória de discussão dessa jornada, nós temos
350 uma participação efetiva das lideranças, dos representantes, dos vários segmentos, dos Vereadores,



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

351 então nós contamos com a presença porque são vários eventos já determinados no Cronograma, e
352 que nos enriquece muito a participação de todos. O segundo é o exercício do próprio conselheiro, o
353 conselheiro ele tem essa demanda interna de levar, de informar ao seu seguimento as discussões,
354 provocar isso e nos retornar com contribuições do seu segmento, não é? É uma coisa que eu sempre
355 costumo falar, porque às vezes na dinâmica do dia a dia, na correria de cada um, o conselheiro passa
356 a ser o representante de si mesmo, mas essa é a oportunidade do exercício, do cumprimento no rigor
357 do que é esperado de cada conselheiro, promover também a interlocução, a capilaridade das
358 informações. O terceiro caminho é o das mídias digitais, teremos um site específico do Zoneamento,
359 já era para ter acontecido, então nós teremos assim como tivemos durante a discussão do Plano
360 Diretor, um acesso aberto à toda população, e inclusive com informações sobre o CMDU. Nesse site
361 do Zoneamento as pessoas, o público em geral, terá amplo acesso às informações, lembrando que no
362 site do Plano Diretor nós tivemos 175.000 (cento e setenta e cinco mil) acessos, então é um canal
363 muito aberto e transparente, para que toda a população possa ter acesso ao andamento do trabalho
364 acerca do Zoneamento. Então acho que através dessas 03 (três) portas, todos poderão e terão uma
365 participação importante na construção coletiva dessa discussão. **SIDNEY CAMPOS:** Bom dia a
366 todos. Antes de mais nada, gostaria de parabenizá-lo pela iniciativa de colocar todas as informações
367 relativas ao Plano Diretor e a Lei de Zoneamento à disposição das entidades. Gostaria também de
368 parabenizar a ACONVAP pela apresentação. Porém, como representante dos Centros Industriais de
369 São Paulo, não poderia deixar de expressar nossa preocupação tanto quanto das pequenas, médias e
370 grandes empresas, com relação à Construção Civil em São José dos Campos, haja visto os problemas
371 que temos tido com relação às construções e incorporações ao lado de empresas, dando só um
372 exemplo: Petrobras, Johnson e Alexis, Monsanto, onde nós temos grandes problemas gerados pela...
373 Desculpe, por estar contrariando a Maria Rita, quando ela disse sobre a parte de responsabilidade do
374 empreendedor.... Nós entendemos que em alguns aspectos o empreendedor ficou mais preocupado
375 com a construção e a venda, do que realmente com a “pós” vida, digamos assim, com a vida do
376 comprador com relação ao local onde foi feita a construção. Grandes empresas de São José dos
377 Campos, principalmente as internacionais, as multinacionais, estão muito preocupadas com esses
378 problemas que tem ocorrido, que realmente impactam não só em termos de valores, como em termos
379 do andamento normal da produção. Gostaríamos então de pedir, já que a própria ACONVAP disse
380 que vai continuar com os estudos, estamos à disposição para sentarmos, conversarmos e colocar
381 também as necessidades das empresas, dos problemas decorrentes de uma incorporação feita apenas,
382 como eu disse, uma relação com a vizinhança, mas não com as empresas vizinhas, de modo que
383 possamos manter as empresas e atrair novas empresas para as regiões sem que elas tenham no futuro
384 os problemas que determinadas empresas estão tendo hoje, então é um pedido que nós fazemos. Nós
385 vamos fazer a nossa apresentação também, mas gostaríamos de colocar essa solicitação, porque essa
386 é uma solicitação de todas as empresas de São José dos Campos. Muito obrigado a todos.
387 **MARCELO MANARA:** Obrigado, Sidney. Queremos muito ouvir a CIESP, isso é legítimo. A
388 discussão sobre o Zoneamento apresenta normalmente e legitimamente alguns conflitos, em termos
389 de expectativas de uso e ocupação, e isso é natural. Isso só reforça essa dinâmica que só favorece,
390 nós ouvirmos a todos. Até puxando o gancho da indagação do Vereador Walter e do Sabonge, é por
391 isso que a Câmara Técnica acontece nesse passo, após ouvirmos todos, porque aí as diferentes
392 leituras, digo todas as considerações legítimas, elas serão a base, a ferramenta, o insumo, que essa
393 Câmara Técnica vai ter que se debruçar e pesar de todas essas contribuições e leituras,. Então, já
394 podemos trabalhar uma agenda da reunião extraordinária, já temos pelo anúncio 02 (duas)
395 apresentações a serem realizadas, uma da AELO, outra da CIESP. Então, o mês de março aí vai ser
396 de bastante interessante. Mais alguém? Lógico, Maria Rita. **MARIA RITA:** Sidney, não é uma
397 resposta, porque não é isso que nós estamos fazendo aqui, mas importante frisar que durante a
398 discussão do Plano Diretor, não foi atendido 100% (cem por cento) do que a ACONVAP pediu, nem
399 todas as nossas solicitações foram consideradas para o Plano Diretor, do mesmo jeito a Lei de
400 Zoneamento vai ser construída pela sociedade e nós não seremos atendidos no todo, vamos ser

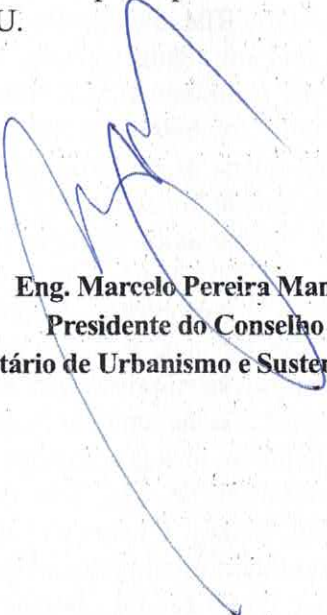


PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904
Tel.: 55 (12) 3947-8129 - e-mail: saurbs@sjc.sp.gov.br

401 atendidos em partes e vocês também. A CIESP também precisa entender que nós não estamos mais
402 no momento de outra Johnson vir para São José, outra Petrobras, hoje nós temos, por exemplo, o
403 mundo dos empreendimentos, inclusive, eu sou responsável técnica é lá da Century, hoje nós temos
404 um problema enorme lá dentro porque ela ZI, lá tem comércio onde tem indústria, não existe mais
405 isso, como a própria GM, há muito tempo se discute que ela precisa levar os fornecedores dela lá
406 para dentro e o nosso Zoneamento não permite, nós não temos mais aquela estrutura passada de
407 grandes indústrias afastadas de seus fornecedores e é isso que nós temos que contemplar. Com
408 certeza vamos todos juntos, chegar numa melhor Lei para todos nós. **MARCELO MANARA:** Está
409 ótimo! Esse é o primeiro aquecimento das nossas reuniões extraordinárias, a dinâmica é essa. Quero
410 agradecer a todos, eu acho que todos saem daqui cientes das ansiedade e da leitura de cidade no
411 seguimento importante da construção dessa Política Pública que é determinística e para o
412 desenvolvimento da cidade, e queremos ouvir, repito, queremos ouvir todos aqueles segmentos,
413 aquelas entidades que participam do CMDU, para que possamos chegar na Câmara Técnica com
414 bastante insumo, bastante discussão, bastante contrariedade, bastante ansiedade, porque vamos ter
415 um momento bastante interessante de lapidar isso. Não sei se a expressão correta é lapidar, mas
416 ouvindo a todos, e repito: o objetivo dessas reuniões é a colheita. Então, quero parabenizar
417 novamente a ACONVAP pela objetividade na apresentação desses tópicos, de forma bastante clara.
418 Se todos puderem trazer dessa forma, vai ser muito rico para a nossa construção coletiva em busca
419 do Zoneamento. Obrigado a todos, tenham todos uma boa semana. **Encerramento:** O presidente do
420 Conselho Marcelo Manara, deu por encerrada a reunião, e nada mais a tratar, a presente ata foi
421 redigida e depois de lida e aprovada, será assinada pelo presidente do Conselho, para ser
422 encaminhada por e-mail a todos os participantes e membros do Conselho Municipal de
423 Desenvolvimento Urbano – CMDU.



Eng. Marcelo Pereira Manara
Presidente do Conselho e
Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade