



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## **NOVO ACESSO AO URBANOVA**

### **Histórico:**

A chamada Zona de Vazio Urbano (ZVU) da Urbanova, assim denominada pela LC 165/97, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo que vigorou de 1997 a 2010, era formada por uma série de glebas vazias de proprietários distintos, que constituíam uma grande área para expansão da Cidade, que totalizava cerca de 11.000.000,00 m<sup>2</sup>.

De acordo com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LC nº 165/97), a Zona de Vazio Urbano (ZVU) se constituía de áreas compreendidas por glebas de médio e grande porte, não ocupadas, constituindo vazios no perímetro urbano, necessitando de planejamento específico para sua ocupação. Inclusive a LC 165/97 previa em seu artigo 9º, no Capítulo do Parcelamento do Solo, que na ZVU, excluídos os núcleos residenciais de recreio, somente seria permitido o parcelamento do solo para fins urbanos de áreas não contíguas a área urbanizada, desde que o loteador executasse as obras e serviços de infraestrutura urbana, inclusive de vias de acesso, de abastecimento de água e outros conexos, entre a área objeto do parcelamento e a área urbanizada, sem prejuízo das obras de infraestrutura estabelecidas no artigo 25 da referida Lei. Cabe destacar que as Leis de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, LC 428/10 e a atual LC 623/19, editadas posteriormente a LC 165/97, continuaram tratando essas glebas como Zona de Qualificação Urbana (ZQA) e Zona de Planejamento Estratégico 2 (ZPE2) respectivamente, zonas de uso que demandam a necessidade de um planejamento específico para sua ocupação, mantendo-se assim o princípio da ZVU.

A área correspondente a Urbanova consolidada à época, por meio de vários loteamentos residenciais, contava com cerca de 3.000.000m<sup>2</sup> (excluída a área da UNIVAP), tendo acesso pela Avenida Lineu de Moura e a ponte sobre o Rio Paraíba do Sul. A Urbanova consolidada era classificada como Zona Residencial (ZR), que abrangia os vários loteamentos implantados, e, Zona Mista 2 (ZM2) que contemplava os lotes comerciais do bairro, ambos regramentos estabelecidos pela já mencionada LC 165/97.

Diante da ocupação existente e do processo natural de expansão urbana nas glebas vazias situadas em ZVU, estudos à época apontavam a necessidade de previsão de nova via de acesso para o caso de expansão do Urbanova. Cabe ressaltar que no início da década de 2000 houve o protocolo de alguns pedidos de diretrizes de loteamento na abrangência da mencionada ZVU da Urbanova.

Por força desses fatos, e baseado na legislação urbanística federal e municipal vigente, o Município buscou como solução para promover a ocupação da ZVU da Urbanova, a previsão e execução de novo acesso viário.

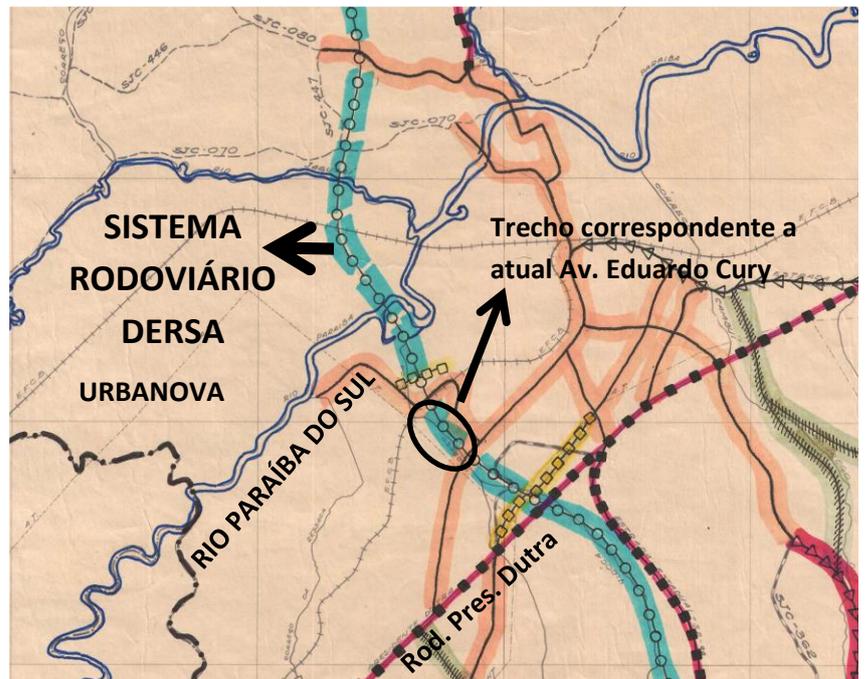
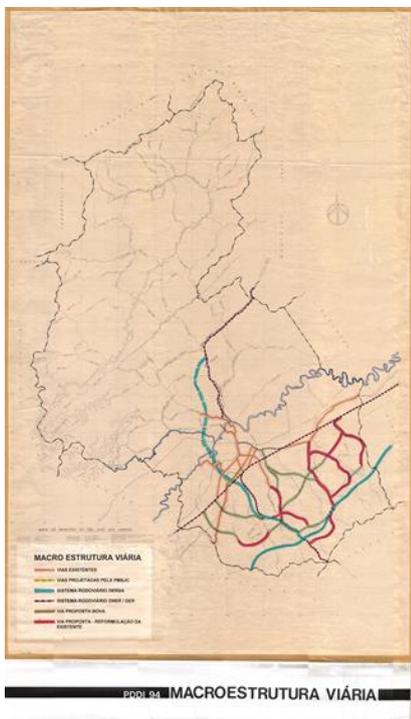
Neste contexto, vale ressaltar que o Estatuto da Cidade (Lei Federal 10257/2001), que regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, discorre em seu artigo 2º que a



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, a ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar a utilização inadequada dos imóveis urbanos, e o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana, entre outros.

Também o Plano Diretor vigente à época dos pedidos de loteamento, instituído pela Lei Complementar nº 121 de 27 de abril de 1995, contemplava em seu artigo 21, referente à Política de Ocupação Urbana do Município, que o sistema de planejamento físico e territorial do Município seria embasado por alguns instrumentos técnicos, dentre os quais: o Cadastro da Capacidade da Infraestrutura, instalada e projetada, compreendendo equipamentos e recursos humanos, destinados a saneamento básico, energia, comunicações, abastecimento, sistema de circulação e transportes, desenvolvimento social, educação, saúde, cultura, esportes e lazer, e segurança pública; e a Carta da Rede Viária Estrutural, instalada e projetada. Esta carta denominada Macroestrutura Viária contemplava o traçado viário projetado pelo Sistema Rodoviário Dersa, que integrava as Rodovias, Tamoios, Carvalho Pinto e SP-50. Este sistema viário parcialmente implantado corresponde as atuais Avenidas Mário Covas, Dr. Jorge Zarur e Eduardo Cury. *Vide abaixo a referida Carta da Rede Viária Estrutural mencionada pelo Plano Diretor 1995.*

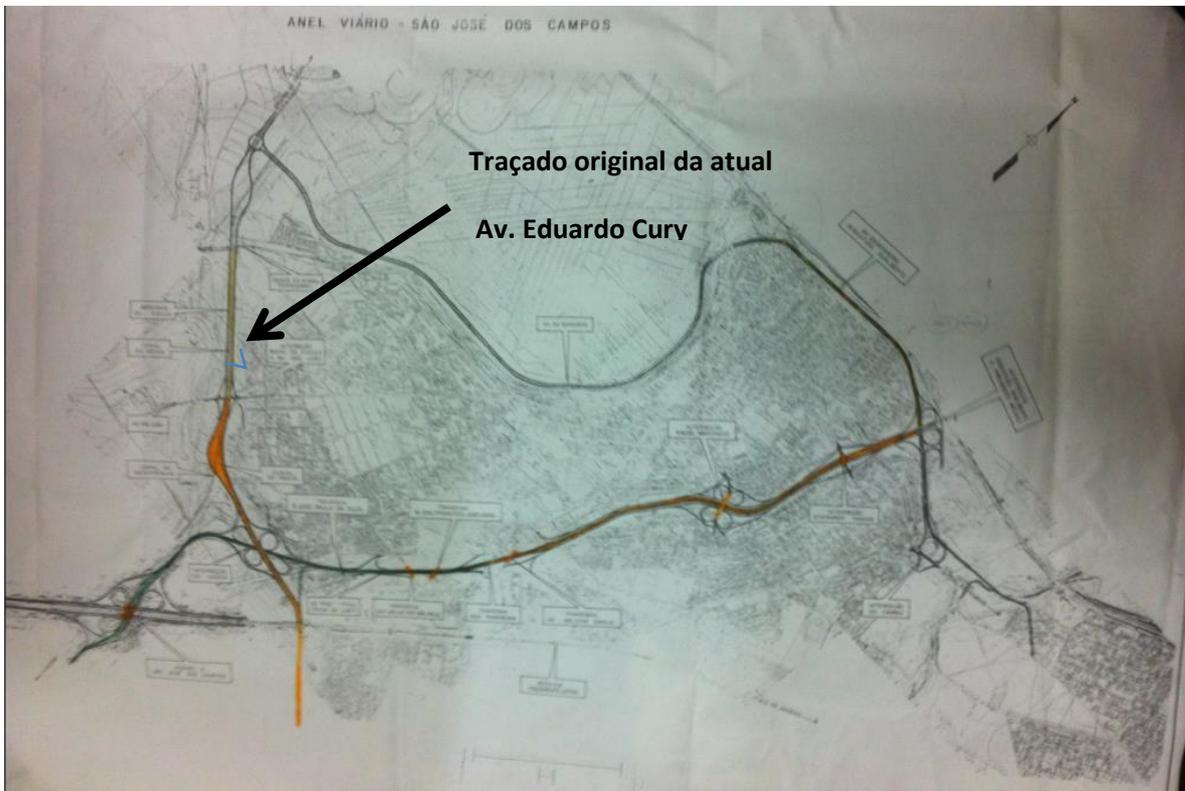


A mencionada Macroestrutura Viária do Plano Diretor de 1995 contemplava o Projeto funcional elaborado pela ETEL-1975 do atual Anel Viário (Complexo Sérgio Sobral de Oliveira).



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Como se pode observar em sua concepção, o Anel Viário já previa o traçado do que atualmente constitui a Av. Eduardo Cury.



A partir das prerrogativas do Plano Diretor 1995 (LC 121/95), em especial da Carta da Rede Viária Estrutural, a Prefeitura definiu que o novo acesso da Urbanova, seria parte do traçado do Sistema Rodoviário DERSA e do Projeto Funcional do Anel Viário (1975). Desta forma seria realizado o trecho correspondente ao prolongamento da Av. Eduardo Cury com transposição do Rio Paraíba do Sul.

Para tanto foi elaborado um orçamento de obra, para levantamento dos custos de implantação da ligação da Avenida Eduardo Cury com a região da Urbanova, que contemplava inclusive uma nova ponte sobre o Rio Paraíba do Sul.

Aqui cabe mencionar que no início da década de 2000, o Município já estava realizando os estudos para revisão do Plano Diretor de 1995, que culminaria com a aprovação do novo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado no ano de 2006, através da Lei Complementar n° 306 de 17 de novembro de 2006.

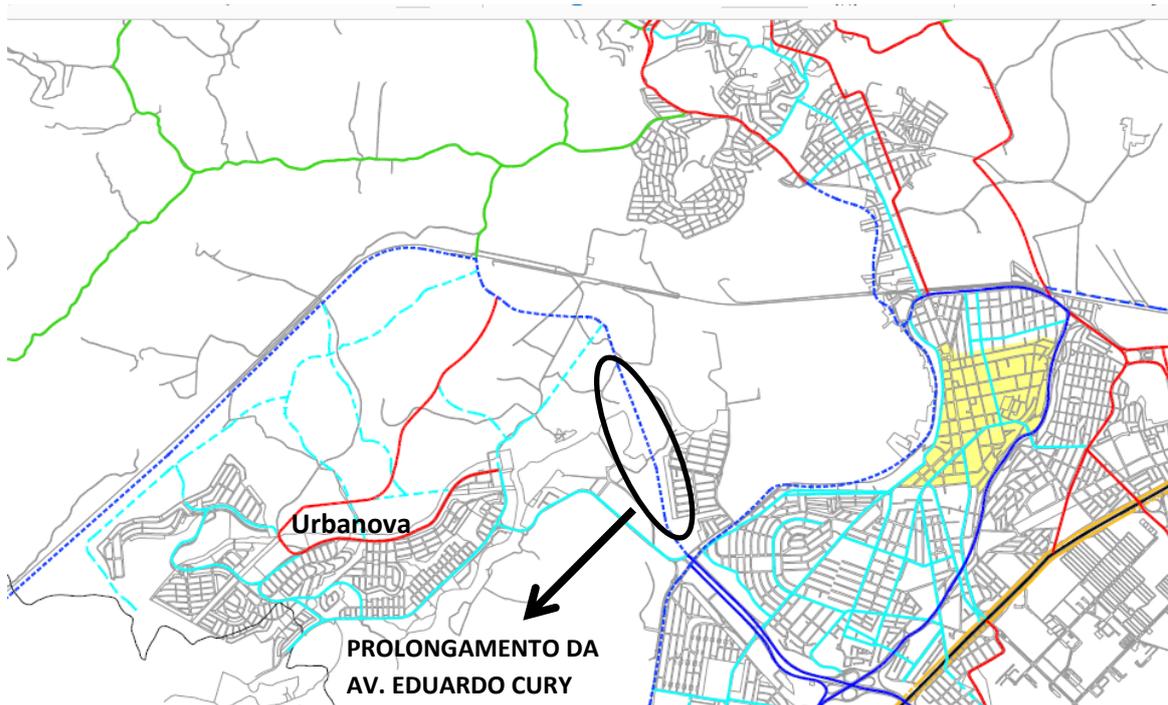
O Plano Diretor de 2006 aperfeiçoou a Macroestrutura Viária do Município (artigo 61, Mapa 04), promovendo um maior detalhamento de vias estruturais projetadas, em especial para as áreas de expansão urbana das regiões sudeste, leste e oeste, esta última correspondente a Urbanova. Essas regiões apresentavam grandes vazios urbanos que demandavam um



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

planejamento viário para emissão de diretrizes urbanísticas para os novos loteamentos e empreendimentos imobiliários. *Vide croqui a seguir que contempla trecho do referido Mapa 04 – Macroestrutura Viária, que ratifica o prolongamento da Av. Eduardo Cury como acesso da área de expansão da Urbanova.*

Lei Complementar nº 306 de 17 de novembro de 2006 - Mapa 04 - Macroestrutura Viária



- Considerando as disposições do Estatuto da Cidade, em especial de seu artigo 2º inciso VI;
- Considerando as disposições do Plano Diretor 1995 (LC 121/95), em especial de seu artigo 21, inciso III alíneas “f” e “h” que tratam do Sistema Viário Estrutural e do cadastro da capacidade da infraestrutura instalada e projetada;
- Considerando as regras estabelecidas pela LC 165/97 em seus artigos 9º e 25, para ZVU;
- Considerando a Macroestrutura Viária instituída pelo Plano Diretor de 2006; e,
- Considerando as premissas originais estabelecidas pela Lei Municipal nº 1873/77 para a ocupação da Urbanova.

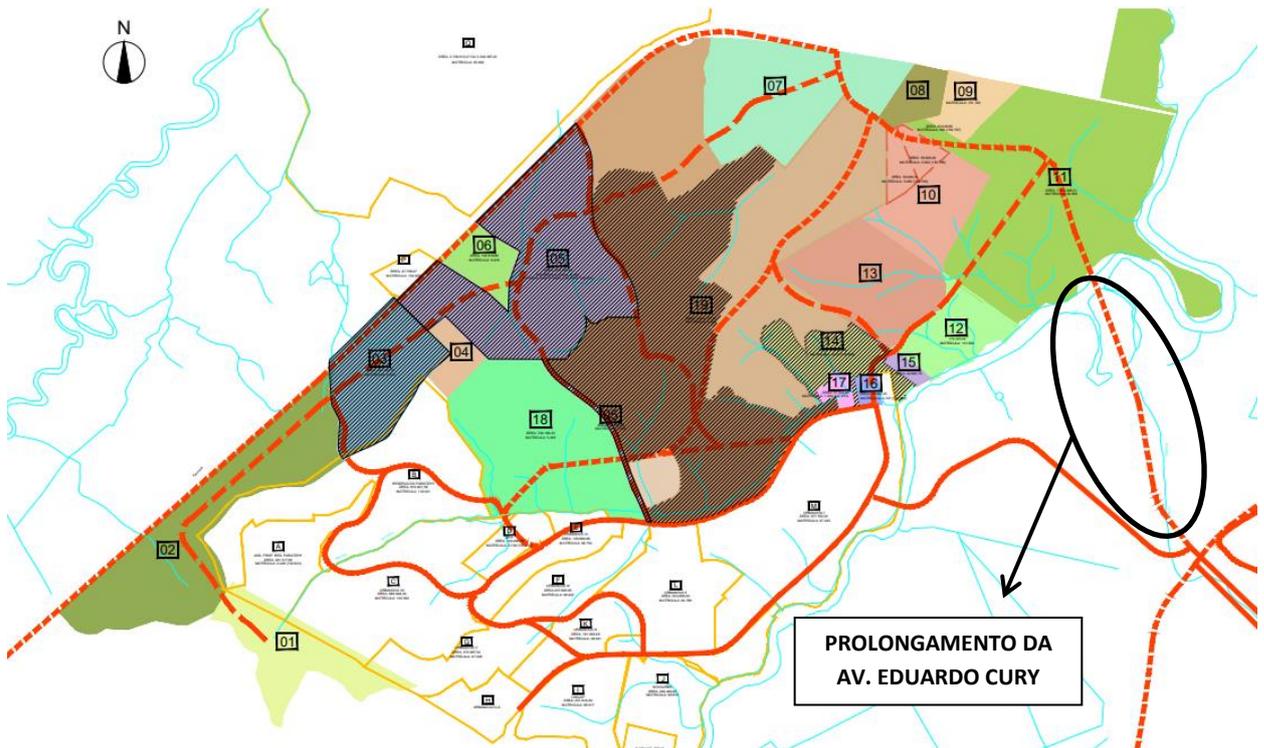
O Município buscou promover uma solução de divisão de custos de implantação do acesso viário entre os proprietários de terras da área de expansão da Urbanova, para permitir a continuidade do parcelamento do solo sob a forma de loteamento no local.



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

### **Do cálculo e formalização da divisão de custos para implantação do novo acesso viário da Urbanova pelos proprietários de terras**

O croqui a seguir indica as propriedades situadas na abrangência da área de expansão da Urbanova, que integrariam a divisão dos custos de implantação do novo acesso. Associado a estrutura fundiária do local está a indicação tracejada da Macroestrutura Viária projetada estabelecida no Plano Diretor de 2006. No croqui também se pode observar o prolongamento da Av. Eduardo Cury, novo acesso da localidade e objeto da divisão.



Para a efetiva divisão dos custos de implantação da obra viária, o Município efetuou um cálculo a partir da área loteável de cada propriedade integrante do perímetro de expansão da Urbanova, identificando seu percentual correspondente para definição das contrapartidas a serem pagas pelos proprietários.



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Vide a seguir, a tabela contendo a divisão dos custos do novo acesso por área loteável de cada propriedade, com os valores atualizados para o ano de 2009.

GLEBAS URBANOVA – DIVISÃO PROPORCIONAL DE DESPESAS				
VALOR A SER PAGO POR CADA GLEBA				
GLEBA	ÁREA LOTEÁVEL (M <sup>2</sup> )	PORCENTAGEM (%)	VALOR (R\$) DEZ - 2009	VALOR (R\$) NOV – 2022 (*)
1	349.620,06	3,91	546.722,53	1.170.050,62
2	723.476,94	8,08	1.131.345,60	2.421.212,87
3	345.687,68	3,86	540.573,19	(**)2.171.923,91
4	90.032,00	1,01	140.788,60	301.304,19
5	814.204,89	9,09	1.273.222,50	(**)4.053.379,77
6	124.032,17	1,39	193.956,77	(**)390.519,38
7	622.105,00	6,95	972.824,03	2.081.958,04
8	105.873,00	1,18	165.560,15	354.318,23
9	110.084,30	1,23	172.145,62	368.411,91
10	358.163,25	4,00	560.082,01	1.198.641,49
11	1.003.461,73	11,21	1.569.175,12	3.358.219,63
12	170.323,00	1,90	266.344,60	570.008,82
13	450.550,00	5,03	704.552,88	1.507.826,17
14	128.580,19	1,44	201.068,79	(**)758.622,48
15	22.985,75	0,26	35.944,24	76.924,91
16	20.000,25	0,22	31.275,63	66.933,53
17	31.524,58	0,35	49.296,93	105.501,24
18	1.851.082,60	20,68	2.894.652,26	6.194.896,86
19	1.630.982,77	18,22	2.550.468,55	(**)7.458.718,78
VALOR TOTAL A SER PAGO PELO LOTEADOR			14.000.000,00	34.609.372,83
VALOR TOTAL A SER PAGO PELA PREFEITURA			6.339.671,73	13.567.644,40
TOTAL LOTEÁVEL	8.952.770,18	100	20.339.671,73	48.177.017,23

\* Em glebas que não foram loteadas os valores estimados foram corrigidos pelo IPCA

\*\* Em glebas loteadas os valores pagos foram acrescidos de seus rendimentos

De posse dessas informações, houve a análise jurídica do Município, que resultou no Parecer nº 04/SAJ/EFI/RJA/06 da Secretaria de Assuntos Jurídicos e nos respectivos Termos de Responsabilidade assinados pelos proprietários das glebas.

#### Da aprovação dos loteamentos

Com o advento do Parecer nº 04/SAJ/EFI/RJA/06 da Secretaria de Assuntos Jurídicos, para a aprovação dos loteamentos, foi formalizado um Termo de Responsabilidade em que os proprietários concordam expressamente em participar da divisão dos custos de execução e efetivar o pagamento do montante financeiro proporcional à área de cada empreendedor até



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

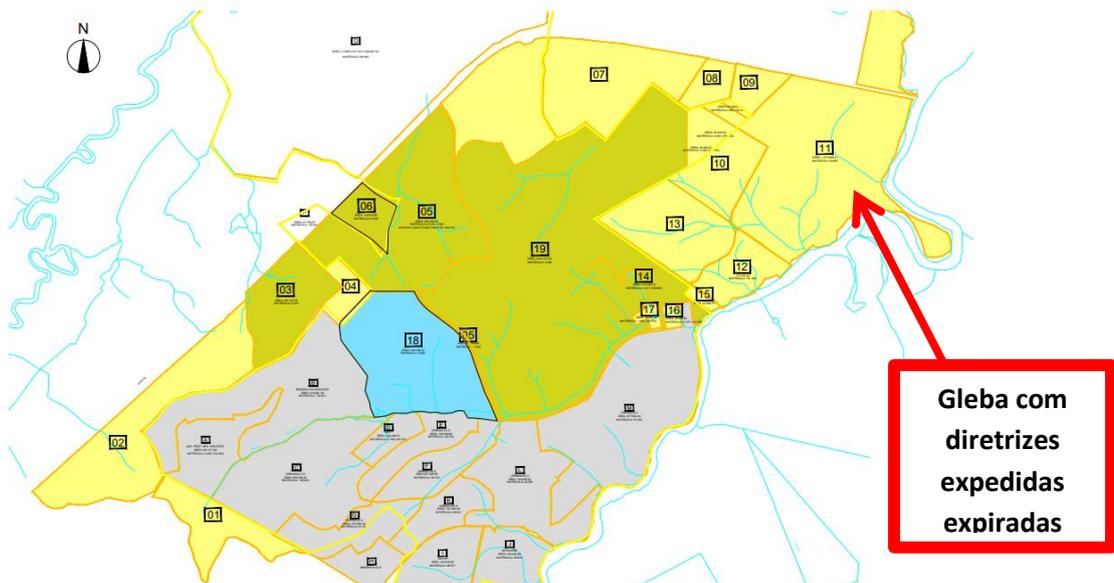
a conclusão das obras de infraestrutura do loteamento e o recebimento e liberação final para construção nos respectivos lotes por parte da Prefeitura.

Também ficou estabelecido para os loteamentos integrantes da divisão de custos do novo acesso viário, que o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel urbano, o chamado “contrato padrão”, deveria indicar por expresse, dentre suas cláusulas, para devida ciência dos adquirentes dos lotes, a obrigatoriedade por parte do loteador da contrapartida financeira para custeio da obra da nova via de acesso.

Até o presente momento foram aprovados 06 loteamentos, identificados abaixo, de um total de 19 propriedades relacionadas inicialmente para a divisão do custo de execução do novo acesso viário. Esses loteamentos aprovados totalizam 2912 lotes. São eles:

- ✓ Res. Jaguari - aprovado em 01/06/07 com 328 lotes
- ✓ Residencial Montserrat - aprovado em 01/11/07 com 110 lotes
- ✓ Colinas Paratehy - aprovado em 07/03/09 com 740 lotes
- ✓ Alphaville São José dos Campos - aprovado em 20/12/10 com 1015 lotes
- ✓ Vivant Urbanova - aprovado em 18/10/19 com 139 lotes
- ✓ Terras Alpha - aprovado em 19/11/19 com 580 lotes

O croqui a seguir indica na **cor cinza** a área da Urbanova consolidada não integrante da divisão; na **cor verde** os loteamentos aprovados integrantes da divisão com os pagamentos efetivados; na **cor azul** os loteamentos aprovados integrantes da divisão com os pagamentos ainda não finalizados; e na **cor amarela** as glebas integrantes da divisão não parceladas até momento. Cabe ressaltar que a gleba situada às margens do Rio Paraíba do Sul, logo após a sua transposição pela ponte projetada, foi objeto de pedido de diretrizes de loteamento junto ao Município, por duas vezes, tendo a validade das mesmas expirado, pelo fato dos interessados não terem dado prosseguimento à aprovação do projeto de loteamento.





PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

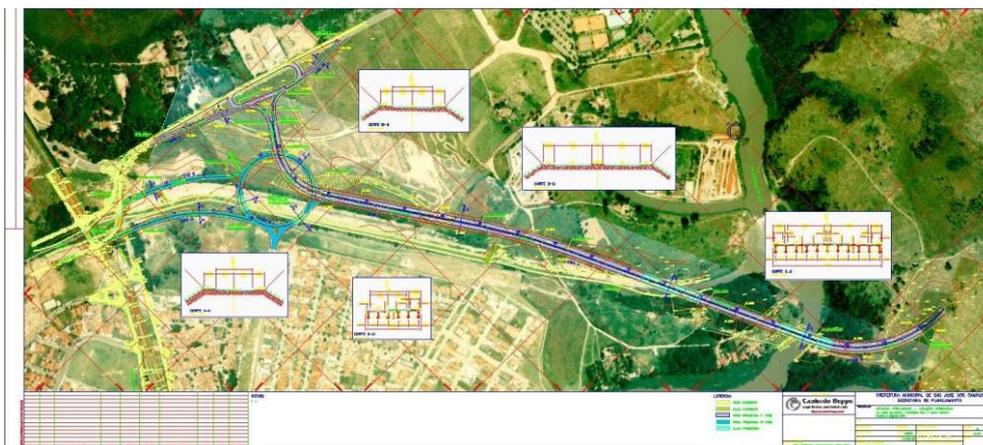
### **Da elaboração do projeto do novo acesso viário da Urbanova**

Antes de discorrer sobre o desenvolvimento do projeto funcional do prolongamento da Avenida Eduardo Cury para constituir o novo acesso da Urbanova, importante se faz mencionar que a partir da construção da Av. Eduardo Cury no ano de 2001, o Município realizou nesta década uma série de intervenções viárias no local, como a construção da Ponte da Avenida São João x Av. Dr. Jorge Zarur, da rotatória da Avenida São João x Avenida Jorge Zarur x Avenida Eduardo Cury, e da Ponte do Thermas do Vale, elementos essenciais para implantação e funcionalidade do futuro prolongamento viário objeto da divisão.

Especificamente em relação ao desenvolvimento do projeto do novo acesso da Urbanova, o Município contratou a empresa Canhedo Beppu Engenheiros Associados Ltda., para elaboração dos estudos. A empresa desenvolveu 06 alternativas viárias nos anos de 2005 e 2006, buscando sempre determinar o traçado mais funcional e adequado às condições físicas do local.

As alternativas 01, 02, 04 e 05 constituem variações do prolongamento da Av. Eduardo Cury junto ao Córrego do Vidoca, com transposição do Rio Paraíba nas proximidades do sistema de abastecimento de água operado pela SABESP. A alternativa 03 corresponde ao aproveitamento e adaptação do sistema viário do Jardim do Golf, loteamento em aprovação adiantada à época, com transposição do Rio Paraíba do Sul junto às proximidades do Clube Santa Rita. A alternativa 06 corresponde ao prolongamento da Rua Henrique Mudat, acesso do loteamento Esplanada do Sol, também com transposição no Rio Paraíba do Sul, em ponto mais distante situado a jusante do sistema de captação para abastecimento de água da Cidade.

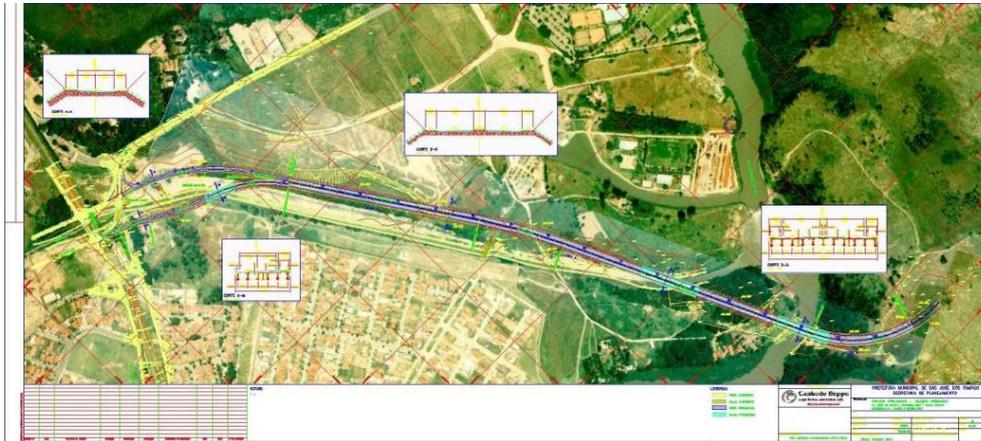
#### **Alternativa 01:**



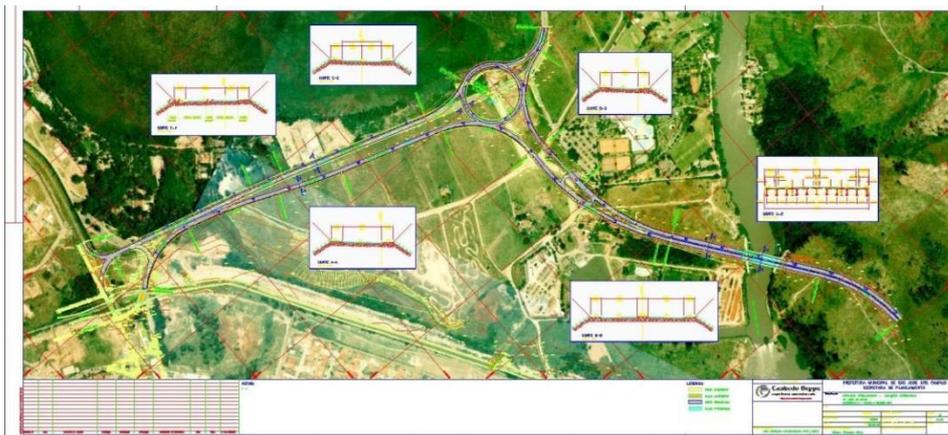


PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

**Alternativa 02:**



**Alternativa 03:**



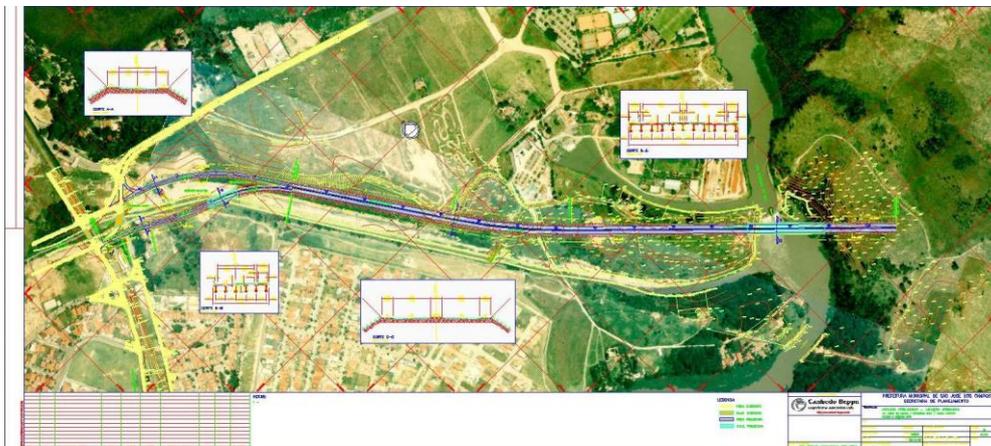
**Alternativa 04:**



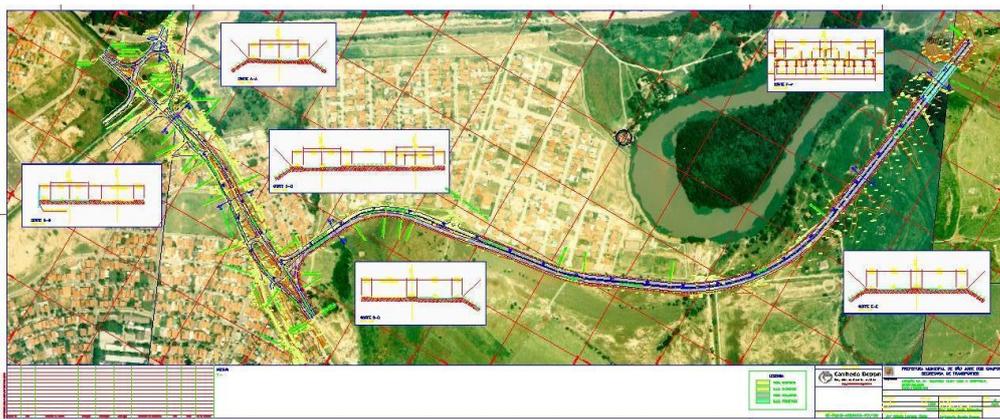


PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

### Alternativa 05:



### Alternativa 06:



Diante das alternativas viárias apresentadas, as análises técnicas identificaram que a “alternativa 06” reunia melhores condições para funcionalidade do sistema, e menor dificuldade de transposição do Rio Paraíba do Sul, por estar mais distante da foz do Córrego Vidoca e do ponto de captação de água do sistema de abastecimento da Cidade, operado pela SABESP.

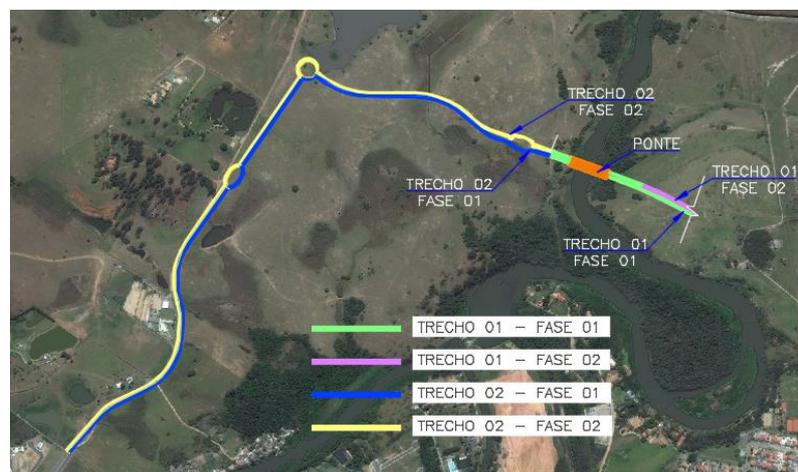
Definida a alternativa viária mais adequada, deu-se prosseguimento ao desenvolvimento do projeto por meio da contratação de empresa especializada no ano de 2013. O acesso passou a ser denominado Via Noroeste e foi dividido em 02 (dois) trechos, “Trecho 01” e “Trecho 02” e, cada trecho subdividido em fases de execução, denominados “Fase 01” e “Fase 02”.

O Trecho 01, fase 01, consiste na ligação entre a via existente, Rua Henrique Mudat, próxima a Avenida Anchieta, ponte sobre o Rio Paraíba do Sul incluída, até o Trecho 02, que consiste no prolongamento futuro da via Noroeste, já na área de expansão da Urbanova. Aqui cabe



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

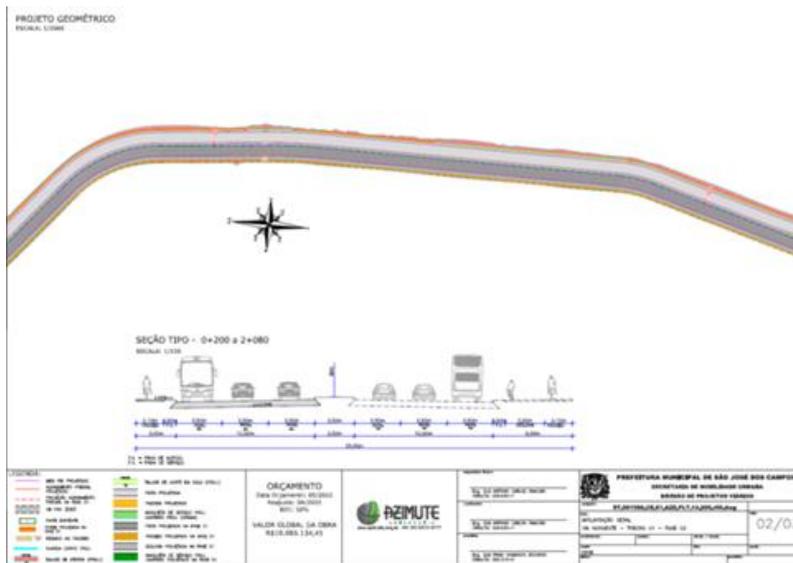
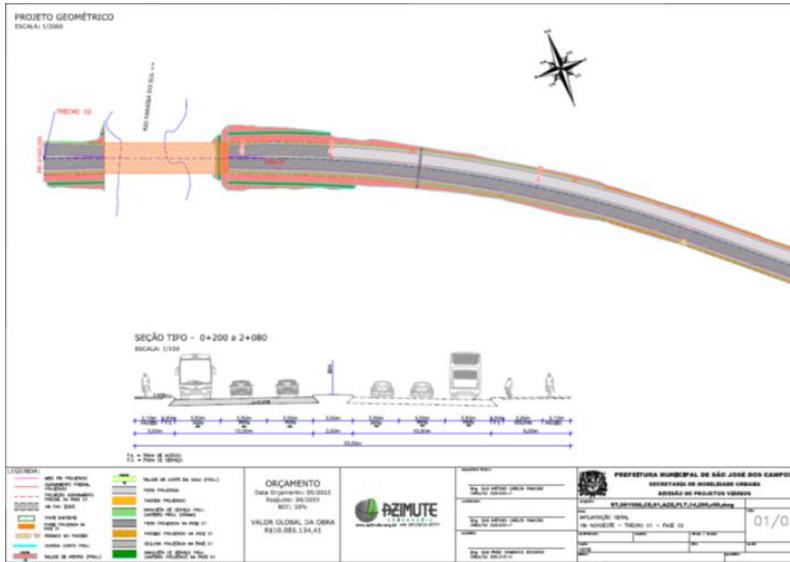
reafirmar que o trecho 01 constitui o traçado do novo acesso da Urbanova. *Vide croqui a seguir com a identificação dos trechos e fases.*



O Projeto geométrico foi concluído em 2019, onde para sua execução é necessário à desapropriação das áreas interferentes e posterior licenciamento ambiental. *Vide croqui do projeto geométrico a seguir.*

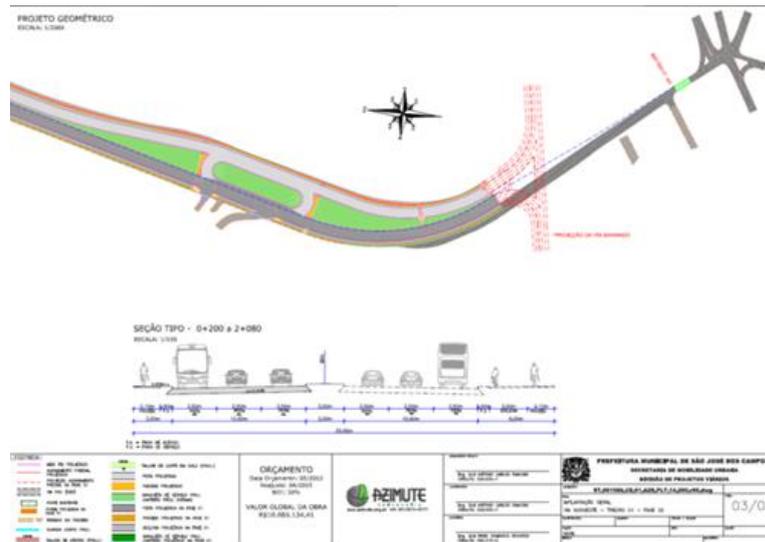


PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS





PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS



### **Da previsão legal do novo traçado do acesso ao Urbanova**

Definida a alternativa viária que representava a melhor solução para o acesso a ser implantado, considerados os vários aspectos envolvidos, para melhor atender aos usuários, o Município buscou sua previsão legal no âmbito da Política Municipal de Mobilidade Urbana, instituída pela Lei Complementar nº 576 de 15 de março de 2016, mediante substituição do traçado anteriormente instituído pelo Plano Diretor de 2006. Ato necessário para inclusive justificar o interesse público de desapropriação das áreas destinadas à implantação da via.

A política municipal de mobilidade urbana foi definida nos moldes da Lei Federal nº 12.587 de 03 de Janeiro de 2012, em especial no atendimento de seu artigo 24, que discorre sobre a necessidade de compatibilizá-la com o Plano Diretor Municipal. Desta forma, a LC 576/16 promoveu a alteração do traçado viário do acesso da Urbanova, originalmente estabelecido pelos Planos Diretores de 1995 e de 2006.

Cabe ressaltar que os estudos preliminares que culminaram com a Política de Mobilidade Urbana tiveram início no ano de 2010, tendo sido produzido um acervo de documentos a exemplo da Pesquisa Origem e Destino (2011), relação entre Uso e Ocupação do Solo, Distribuição Espacial de Empregos e Adensamento Populacional com sistema de mobilidade (2014), análise do impacto dos loteamentos aprovados e em fase de aprovação (2014), entre outros elementos, todos fundamentais para conhecer as formas de acessibilidade e deslocamento da população na Cidade.

Estudo realizado pela Prefeitura de São José dos Campos, para subsidiar a Lei Complementar n. 576, de 2016, demonstrou, a partir de projeções do transporte público e privado, que as condições de fluidez da atual via de acesso da Urbanova, a Av. Lineu de Moura, poderão ficar prejudicadas no futuro.

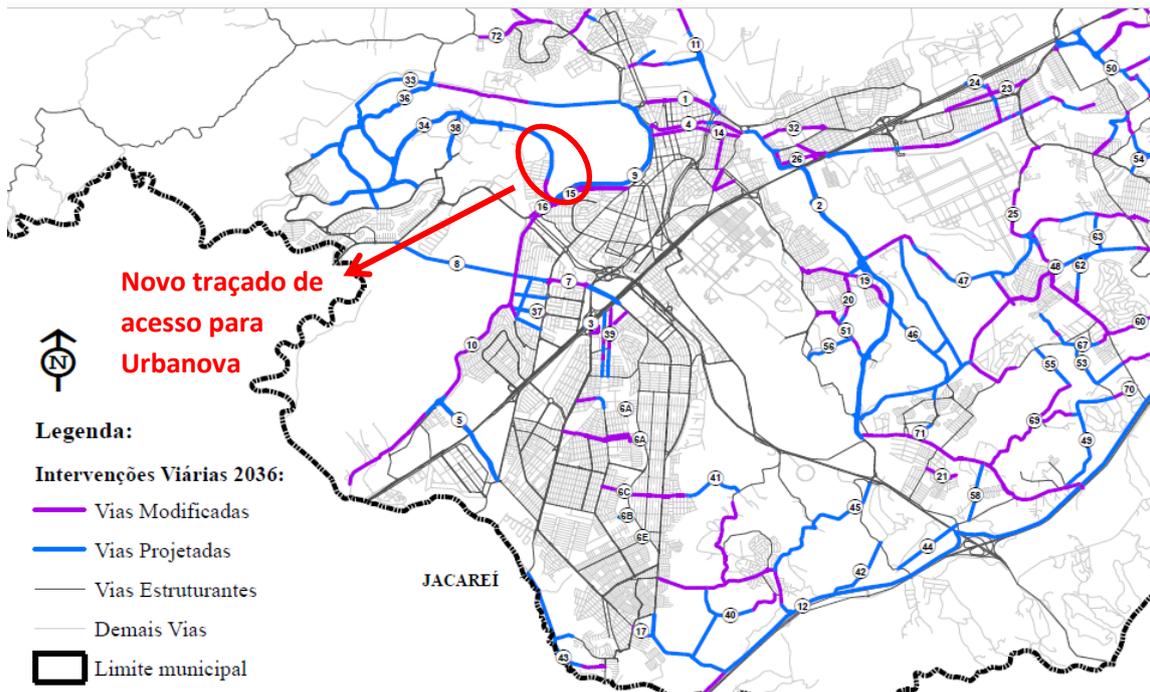


PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

A construção de uma nova via de ligação com o Urbanova poderá vir a melhorar a fluidez do tráfego de acesso ao bairro.

*Vide a seguir trecho da nova carta de Macroestrutura Viária que promoveu a alteração legal do novo traçado de acesso da Urbanova.*

Lei Complementar nº 576 de 15 de março de 2016 - Anexo II - Macroestrutura Viária

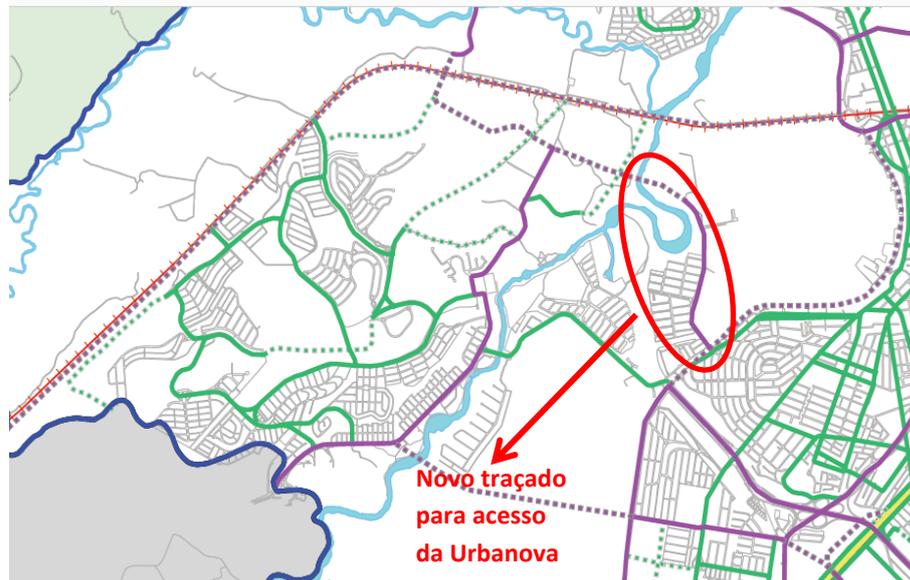


Posteriormente, o Plano Diretor 2018, instituído pela Lei Complementar nº 612 de 30 de novembro de 2018, ratificou o prolongamento da Rua Henrique Mudat como o novo acesso para a região da Urbanova, tendo o mesmo sido contemplado em seu Anexo VIII referente ao Mapa da Macroestrutura Viária. *Vide a seguir croqui com o sistema viário projetado da região da Urbanova constante da Macroestrutura Viária do Plano Diretor atual.*



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Plano Diretor 2018 - Lei Complementar nº 612 de 30 de novembro de 2018 - Anexo VIII (Mapa - Macroestrutura Viária)



**Comentários finais**

Diante de todo o exposto, depreende-se que a exigência da contrapartida viária para os parcelamentos na região de expansão da Urbanova decorreu da legislação urbanística vigente, em especial:

- Do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10257/01);
- Dos Planos Diretores Municipais de 95 e de 2006, do atual Plano Diretor (LC 312/18), que previam e preveem a necessidade de um novo acesso viário da localidade na Macroestrutura Viária;
- Das leis de parcelamento, uso e ocupação do solo, LC 165/97, LC 428/10 e LC 623/19, que tratavam e tratam o local como área de planejamento estratégico, a saber; Zona de Vazio Urbano (ZVU), Zona de Qualificação (ZQA) e a atual Zona de Planejamento Estratégico 2 (ZPE2), respectivamente, por tratar-se de glebas sem infraestrutura que necessitam de Plano de Ocupação Específica;

Cabe destacar também:

- O tempo decorrido para definição do projeto geométrico do novo acesso, que resultou no desenvolvimento de novas alternativas viárias, e permitiu a seleção do traçado mais adequado à mobilidade urbana;
- A previsão legal do novo traçado viário para acesso da Urbanova na atual Política Municipal de Mobilidade Urbana (LC 576/16) e no atual Plano Diretor (LC 612/18);



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

- Das 19 propriedades integrantes da divisão dos custos do novo acesso viário da região da Urbanova, somente 06 propriedades promoveram o parcelamento do solo por meio do loteamento.

Montante atualizado dos valores depositados em posse do Município:

- A Tabela a seguir contém a relação dos loteamentos aprovados na área de expansão da Urbanova e os valores pagos ao Município:

<b>MONTANTE ATUALIZADO DOS VALORES DEPOSITADOS EM POSSE DO MUNICÍPIO</b>				
<b>GLEBA</b>	<b>VALOR ESTIMADO A SER PAGO POR CADA GLEBA (R\$) DEZ - 2009</b>	<b>VALOR PAGO (R\$)</b>	<b>DATA DO PAGAMENTO</b>	<b>VALORES RESULTANTES DE PAGAMENTOS E SEUS RENDIMENTOS (R\$) (*)</b>
<b>3</b>	<b>540.573,19</b>	<b>802.706,22</b>	Crédito em conta em parcela única em 30/11/2009	<b>2.171.923,91</b>
<b>5</b>	<b>1.273.222,50</b>	<b>2.197.414,16</b>	Os créditos em conta foram realizados em 2 parcelas em 31/03/2014 e em 23/07/2014	<b>4.053.379,77</b>
<b>6</b>	<b>193.956,77</b>	<b>344.138,07</b>	Crédito em conta em parcela única em 22/12/2020	<b>390.519,38</b>
<b>14</b>	<b>201.068,79</b>	<b>316.878,51</b>	Crédito em conta em parcela única em 04/04/2011	<b>758.622,48</b>
<b>19</b>	<b>2.550.468,55</b>	<b>3.864.509,36</b>	Os créditos em conta foram realizados em 24 parcelas pagas entre Abril/2012 e Jan/2014	<b>7.458.718,78</b>

(\*) Valores corrigidos pelo IPCA até novembro de 2022.