

**Questionamentos feitos nas Audiências Públicas****Audiência Pública Jardim das Indústrias (28/05/2025)**

<b>Nome do Participante</b>	<b>Questionamento</b>	<b>Resposta ao munícipe</b>
Lincoln Delgado	<p>Temos aqui uma zona urbana com os lotes definidos e sendo o metro quadrado um dos mais caros do país, não somente do estado. É uma realidade que não condiz com a necessidade da população, então você ter uma chácara de recreio em alguns extratos da zona rural é inteligente, mas também acho inteligente o que a Prefeitura está adotando, que seja num formato de condomínio de lotes mas não tem sentido o município se debruçar numa zona rural com 70% e levar toda a infraestrutura de água, esgoto, drenagem, viário e etc. É necessário que quem venha a empreender faça a correção e pague a conta de estar num</p>	<p>A Outorga Onerosa de Alteração de Uso, instituída no Estatuto da Cidade (Lei Federal 10257/01), consiste em um importante instrumento para o desenvolvimento urbano, uma vez que possibilita a adequação do uso do solo às necessidades da Cidade, ao mesmo tempo em que gera recursos para o Poder Público investir em infraestrutura e melhorias urbanas. Os recursos oriundos da OOAU serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação.</p> <p>A proposta para inclusão desse instrumento urbanístico no atual PDDI, visa possibilitar a regularização de núcleos informais de interesse específico situados em zona rural por meio de Condomínio de Sítios de Recreio; e, a admissibilidade dessa modalidade de condomínio na Macrozona de Potencial Turístico, com o propósito de ordenar o processo de fracionamento de propriedades para 1ª e 2ª moradias na zona rural, em razão do esvaziamento econômico das propriedades. O Plano Diretor vigente, no capítulo do Macrozoneamento Rural, Art. 10 inciso III, já prevê dentre os objetivos específicos da Macrozona de Potencial Turístico, a admissibilidade de chácaras, ranchos e sítios de recreio.</p> <p>Importante destacar que o Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), em sua Seção VI, incluída pela Lei nº 13.777, de 17 de dezembro de 2018, estabelece normas para os condomínios rurais. O condomínio rural é um tipo de contrato agrário e é formado quando várias pessoas são proprietárias ao mesmo tempo de um mesmo imóvel. A divisão é conceitual, representada por cotas, e não física, com todos os condôminos compartilhando a posse da propriedade como um todo. Neste tipo de contrato agrário, não existe divisão da propriedade em lotes. Todos são proprietários dentro de uma única matrícula. No entanto, esse condomínio rural pode descaracterizar-se irregularmente por meio da alteração de sua destinação para uso urbano de forma ilegal, geralmente através de parcelamento clandestino. Isso pode envolver a divisão do imóvel em lotes menores que o módulo rural mínimo, a venda de frações ideais sem registro adequado ou a construção em áreas não permitidas.</p> <p>Quanto a regularização fundiária, oportuno mencionar que Núcleos urbanos informais são áreas ocupadas de forma irregular, com características urbanas, mas sem titulação formal dos ocupantes, podendo ser classificados como clandestinos ou irregulares. Esses núcleos podem ser encontrados tanto em áreas</p>

	condomínio de lotes em um formato de metragem mais adequada.	<p>urbanas quanto rurais e são caracterizados pela ocupação de terrenos sem a devida regularidade legal, com ou sem infraestrutura.</p> <p>A REURB, ou Regularização Fundiária Urbana instituída pela Lei Federal n. 13.465 de 11 de julho de 2017, visa regularizar esses núcleos informais, buscando garantir o direito à moradia e à cidade para seus moradores. O processo de regularização busca promover a inclusão social, a segurança jurídica da posse e a melhoria da qualidade de vida nesses espaços.</p> <p>O Plano Diretor 2018 admite a regularização fundiária desses núcleos, inclusive daqueles situados na zona rural, por meio da criação de bolsões urbanos após a regularização fundiária, em consonância com a legislação federal.</p> <p>A utilização da Outorga Onerosa de Alteração de Uso visa ampliar a possibilidade da regularização fundiária de núcleos informais na zona rural do Município, por meio da modalidade Condomínio de Sítios de Recreio.</p> <p>O projeto de lei prevê ainda a utilização da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, para alteração de uso das Zonas Urbanas de Uso Diversificado que tenham perdido sua vocação inicial de comércio, serviços e pequenas indústrias, no processo de desenvolvimento urbano.</p> <p>A regulamentação do instrumento com seus respectivos critérios de aplicabilidade no território, dar-se-á por meio de legislação específica acompanhada de devida discussão pública.</p>
--	--	---

<p>Tomio Otsuka</p>	<p>A questão do transporte coletivo, existe um modelo de que deve estar sendo planejado pela cidade de São José dos Campos e eu queria entender como que esse modelo interage com a questão dessas normas que são colocadas aqui, porque a gente sabe que uma cidade extremamente espalhada como a nossa é nociva para o sistema coletivo. Então esse equilíbrio entre espalhar a cidade e criar uma cidade um pouco mais verticalizada, visando principalmente a melhoria de qualidade dos nossos trabalhadores, que levam muito tempo para se deslocar do serviço para a sua casa, como é que isso está sendo inserido nesse material que foi colocado aqui.</p>	<p>Atualmente é amplamente reconhecido no urbanismo contemporâneo, que cidades compactas, que enfatizam a proximidade entre pessoas e empresas, são mais eficientes do que cidades menos densas. A compactidade e o adensamento urbano traz múltiplos benefícios para o funcionamento urbano, a começar pela questão ambiental, evitando o espraiamento e o avanço da Cidade sobre áreas inadequadas à urbanização em razão do relevo, geotecnia, mananciais, fragmentos florestais nativos, preservando a biodiversidade e fortalecendo a economia agro sustentável.</p> <p>Com objetivo de promover uma melhor organização do território, uma cidade sustentável, economicamente mais atrativa, com melhor uso do erário público, mais justa e inclusiva; a política de ordenamento territorial definida no Plano Diretor de São José dos Campos, Lei Complementar n. 612, de 2018, busca priorizar a ocupação das áreas providas de infraestrutura, de modo a conter o espraiamento urbano, evitar maiores deslocamentos da população e propiciar melhor qualidade de vida.</p> <p>O Plano Diretor instituiu o macrozoneamento urbano, que visa: priorizar a ocupação dos vazios com diversidade de uso, estimular o uso habitacional e promover a requalificação urbanísticas de áreas com tendência a estagnação ou esvaziamento populacional de forma a otimizar a já preexistente oferta de infraestrutura e de equipamentos urbanos na Macrozona de Consolidação; a melhor organização do território por meio de novos loteamentos na Macrozona de Estruturação, criando novas conexões entre a cidade continua e os bairros regulares dispersos, aproximando a infraestrutura e os serviços públicos dos bairros irregulares e em processo de regularização fundiária; e, o combate à expansão urbana periférica da Cidade, por meio do controle do adensamento populacional na Macrozona de Ocupação Controlada.</p> <p>E, para melhor funcionalidade do Macrozoneamento Urbano, o Plano Diretor 2018 regulamentou o instrumento urbanístico Outorga Onerosa do Direito de Construir, seus objetivos e os respectivos índices de planejamento e sustentabilidade para aplicabilidade na política urbana de SJC, mediante amplo processo de discussão pública na Cidade.</p> <p>Desta forma, foi instituído o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM), e regulamentada a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), com os respectivos Fatores de Planejamento (Fp) e Fatores de Sustentabilidade (Fs). Cabe ressaltar que antes da edição do PDDI 2018, a legislação urbanística de São José dos Campos não previa CAB nem CAM. O Coeficiente de Aproveitamento era diversificado e gratuito.</p>
---------------------	--	--

O valor para aquisição do CA adicional varia com localização do terreno (região central, centro expandido, zonas mistas, áreas periféricas); valor do terreno (Vt) - baseado no Índice Nacional de Preços (INPC) e na Planta Genérica de Valores (PGV); com as características do empreendimento (residencial, misto, fachada ativa, comercial); e, as estratégias de sustentabilidade adotadas.

Desta forma, o Fator de Planejamento (Fp) varia em função do modelo de desenvolvimento urbano pretendido, servindo como indutor de atratividade dos usos mais adequados à política de cada localidade urbana.

A ampliação de estratégias de sustentabilidade no ambiente construído é essencial para mitigar impactos ambientais, reduzir custos a longo prazo e promover o bem-estar humano. Desta forma, a relevância do Fator de Sustentabilidade (Fs), presente na contrapartida financeira da OODC, reside na necessidade incentivar a construção civil à utilizar materiais e tecnologias que otimizem o consumo de energia e recursos.

A construção civil é uma grande consumidora de recursos naturais e geradora de resíduos. Estratégias sustentáveis buscam minimizar esse impacto através da escolha de materiais de baixo impacto, eficiência energética e gestão de resíduos. Edifícios sustentáveis, com boa qualidade do ar interior, iluminação natural adequada e conforto térmico, podem contribuir para a melhoria da saúde e bem-estar dos ocupantes, além de aumentar a produtividade. Edifícios com certificações de sustentabilidade, como LEED ou AQUA, podem ter maior valor de mercado e atrair investidores e ocupantes preocupados com a sustentabilidade.

O Fator de Sustentabilidade estabelecido no PDDI 18, institui as estratégias e as parcelas de incentivo, as quais estão sendo ampliadas nesta proposta das atuais 27 para 91 estratégias. No entanto, será mantido o limite da soma das parcelas de incentivos de 0,50, para o pagamento da contrapartida financeira da OODC.

Dentre as estratégias de Sustentabilidade no Ambiente Construído, destacam-se:

- A eficiência energética por meio da implementação de sistemas de energia renovável, como painéis solares e energia eólica, e uso de tecnologias eficientes de iluminação e climatização;
- O uso eficiente de recursos, como a coleta e reutilização de água da chuva, uso de materiais de construção sustentáveis, com baixo impacto ambiental e reciclados, e redução do consumo de água potável;
- A gestão de resíduos, por meio da implementação de

programas de coleta seletiva, reciclagem e reutilização de materiais de construção e demolição, minimizando o envio de resíduos para aterros sanitários;

- A utilização de materiais com baixo impacto ambiental, como madeira certificada, materiais reciclados e materiais de origem local;
- O design biofílico por meio da Integração de elementos naturais no ambiente construído, como jardins verticais, vegetação no entorno e vistas para espaços verdes, promovendo o bem-estar e a conexão com a natureza.

O Fator de Planejamento e o Fator de Sustentabilidade mesmo que associados no projeto do empreendimento, não zeram a contrapartida financeira da Outorga Onerosa. Somente para o Fator de Interesse Público é que está prevista essa condição.

O Fator de Interesse Público isenta ou promove descontos significativos no pagamento de Outorga Onerosa para empreendimentos que propiciem benefícios diretos a população, a exemplo de:

- Habitação de Interesse Social ou Residencial multifamiliar de Mercado Popular sob competência de análise e aprovação da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária;
- Empreendimento Habitacional Popular destinado à famílias com renda de até 6 (seis) salários mínimos, desde que localizadas na centralidade Centro Tradicional
- Empreendimento Habitacional Popular destinado à famílias com renda de até 6 (seis) salários mínimos, desde que localizadas na centralidade Centro Expandido.

A verticalização não é e não deve ser destinada exclusivamente à população de maior poder aquisitivo; o padrão e tipologia de apartamentos ofertados pelo mercado imobiliário ou por Programas Habitacionais nas diversas regiões e bairros da Cidade, varia conforme a renda dos diversos públicos.

A Revisão da PGV de 2022 teve um reajuste em torno de 33-35% (considerando a inflação), que se mostrou fora do habitual, com base na análise de 2008-2018, onde era observada que as revisões acompanhavam para mais ou menos os índices do INPC e INCC. Isso impactou o fator de planejamento que compõe a fórmula da OODC e define a relação de atração entre zoneamentos e priorização de usos nos respectivos zoneamentos, que foi concebido considerando a lógica habitual, o mesmo ocorreu com a definição do teto de 40 UFESP para o Vt da PGV, que tem a finalidade de corrigir as distorções de pico da PGV.

Assim, caso o desconto não prospere, a lógica do fator de planejamento se distorceria, em especial, em função do teto da

UFESP. Observa-se que a construção dos fatores de planejamento leva em consideração além do valor do terreno, a contrapartida do PGT e custo e riscos da construção. Mesmo o teto da UFESP, em função da distância do Vt com o teto, a classe mais prejudicada seria a média e a média-baixa. Para a classe média-alta e alta, os valores do Vt já se aproximam do teto das 40 UFESPS, com a revisão da PGV eles se pasteurizaram, por isso o impacto é menor ou quase não sentido para estas últimas classes sociais.

Desde abril de 2022 até maio de 2025, a taxa de juros Selic sofreu elevações significativas em relação à inflação, atingindo 14,15% a.a. em maio de 2025, comparado ao IPCA acumulado de 5,32% a.a. e INPC de 5,20%. Isso elevou os custos de acesso a habitações para a classe média e média-baixa, que geralmente depende de financiamentos e enfrenta reajustes salariais abaixo dos índices inflacionários (INPC, IPCA e IPC-Fipe).

Assim a presente proposta visa a continuidade do ajuste financeiro atrelado à fórmula até a edição do novo PDDI; a desvinculação do valor do terreno (Vt) das atualizações da PGV; e a correção anual do Vt a pelo INPC partir de 2026. Salienta-se que o desconto não será aplicado aos lotes oriundos de loteamentos aprovados na vigência da Lei Complementar n. 623, de 2019.

A não concessão do ajuste na fórmula proposto, prejudica a lógica do fator de planejamento e impacta de forma desigual algumas classes sociais, que já sofrem os impactos do cenário macroeconômico. Ainda é desejável que se mantenha a oferta de unidades habitacionais para os diversos públicos, uma vez, que mais unidades disponíveis, controlam e estabilizam os preços. Ademais a construção civil, tem um viés social no mercado de trabalho, uma vez, que emprega uma mão-de-obra com baixa escolaridade porém com salários acima do esperado para esta faixa de escolaridade. E por último, a manutenção do instrumento é relevante, pois também contribui para inibição da especulação imobiliária de projetos aprovados, em função da necessidade de pagamento da contrapartida da OODC junto ao Alvará de Construção.

E é importante manter a produção e oferta de apartamentos para os diversos públicos, para estabilidade dos preços e empregabilidade na Cidade.

A Política Municipal de Mobilidade Urbana, instituída pela Lei Complementar n. 576, de 15 de março de 2016, corrobora com a política urbana do Plano Diretor 2018, por meio da Macroestrutura Viária, Hierarquia Viária e Sistema Cicloviário, documentos que contemplam as vias e ciclovias estruturais existentes e projetadas, bem como os Corredores Estruturais de Transporte Público, Anexos

		<p>VIII – XI do PDDI, que visam promover a melhor acessibilidade e deslocamento interno e externo da região. E as normas para os empreendimentos chamados Polos Geradores de Tráfego, que demandam contrapartidas financeiras e de obras, por parte dos empreendedores.</p> <p>O Projeto de Lei que propõe ajustes pontuais de parâmetros urbanísticos, visa maior segurança jurídica e coerência conceitual; e restringe-se ao corpo textual da lei, não abrangendo alterações de mapa na distribuição das zonas de uso.</p>
Tomio Otsuka	<p>A respeito da regularização fundiária nas regiões norte e leste, temos bairros que já estão consolidados, mas não estão regularizados. Eu vi que tinha uns dois ou três aspectos que foram tratados aqui que visam adequar a norma à realidade que já está implementada. Então, se vocês pudessem discorrer um pouco mais a respeito de como o plano diretor está se adequando à realidade de uma cidade já constituída, no sentido, principalmente, de facilitar o trabalho da própria prefeitura de e acelerar o processo de regularização</p>	<p>Núcleos urbanos informais são áreas ocupadas de forma irregular, com características urbanas, mas sem titulação formal dos ocupantes, podendo ser classificados como clandestinos ou irregulares. Esses núcleos podem ser encontrados tanto em áreas urbanas quanto rurais e são caracterizados pela ocupação de terrenos sem a devida regularidade legal, com ou sem infraestrutura.</p> <p>A REURB, ou Regularização Fundiária Urbana instituída pela Lei Federal n. 13.465 de 11 de julho de 2017, visa regularizar esses núcleos informais, buscando garantir o direito à moradia e à cidade para seus moradores. O processo de regularização busca promover a inclusão social, a segurança jurídica da posse e a melhoria da qualidade de vida nesses espaços.</p> <p>A REURB pode ocorrer em duas modalidades principais:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•REURB-S (de Interesse Social): Destinada a núcleos ocupados por população de baixa renda, onde o poder público assume a responsabilidade pela regularização e pela infraestrutura.</li> <li>•REURB-E (de Interesse Específico): Aplicável a núcleos com ocupantes que não se enquadram na categoria de baixa renda, sendo necessário que os próprios moradores ou promotores da regularização custeiem os custos.</li> </ul> <p>O Plano Diretor 2018 admite a regularização fundiária desses núcleos, inclusive daqueles situados na zona rural, por meio da criação de bolsões urbanos após a regularização fundiária, em consonância com a legislação federal.</p> <p>A política de Regularização Fundiária estabelecida no Plano Diretor - Lei Complementar 612/2018, artigos 64 a 66, é atribuição da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.</p> <p>Cabe esclarecer que a regularização fundiária visa garantir a segurança jurídica da posse da terra para os moradores de áreas ocupadas irregularmente, enquanto a regularização urbanística busca a integração dessas áreas à cidade, com a implementação de</p>

	<p>fundiária, porque se as normas estão muito incompatíveis com a realidade daqueles locais. Quais são os pontos que estão sendo destacados dentro dessa modificação que ajudam a própria prefeitura a acelerar o processo de regularização fundiária com menos custo.</p>	<p>infraestrutura e serviços urbanos. Em resumo, a regularização fundiária trata da questão da propriedade, enquanto a urbanística trata da questão do espaço físico e da infraestrutura.</p> <p>Oportuno mencionar, que somente após a regularização do núcleo é que as diretrizes da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo são aplicadas ao licenciamento de atividades e implantação de novos empreendimentos.</p> <p>Os projetos de lei propostos nessas Audiências Públicas, visam possibilitar a regularização fundiária de núcleos informais na zona rural do Município, também por meio da modalidade Condomínio de Sítios de Recreio, condição a ser regulamentada por lei específica mediante processo prévio de discussão pública.</p> <p>Com relação aos loteamentos já regularizados, propõe-se a flexibilidade de parâmetros urbanísticos para os lotes já que não atendam as dimensões mínimas da legislação para construção de casas, uma vez que foram devidamente reconhecidos pela Prefeitura e registrados no Cartório de Imóveis.</p>
<p>Sandra Pagano</p>	<p>Solicito um ponto de ônibus coberto na Avenida Doutor João Batista Soares de Queiroz Júnior, número 990. Quando eu solicitei isso à prefeitura, a resposta que eu tive é que não tinha demanda para ter uma cobertura, então eu acho que é uma falta de respeito com o morador, as pessoas ficam em pé nesse ponto de ônibus embaixo da chuva, de sol, com sacola de compra e querendo ir para casa. Tem apenas</p>	<p>A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, será encaminhada a Secretaria Municipais responsável, no caso a Secretaria de Mobilidade Urbana, para ciência das solicitações e providências cabíveis.</p>

	a sinalização.	
Márcia Emília Alves	Em São José dos Campos, no plano diretor, temos identificados 147 núcleos informais e pós o plano diretor surgiram outros núcleos que estão aí num lapso de tempo consolidados durante esses oito anos e desde o marco temporal, que, infelizmente, não é contemplado pela regularização fundiária. A legislação 13.465/2017 permite a regularização desses imóveis, portanto, que não seja utilizado a titularidade da legitimação de posse. A lei federal traz essa possibilidade e São José necessita de uma legislação municipal complementar que permita esses núcleos surgidos pós-2016, que pode ser titularizado através de outras formas, usucapião, contrato de	<p>A sugestão de alteração do marco temporal da lei 13.465/2017 parece não compreender a motivação dos esforços de várias secretarias da Prefeitura para controlar o uso do solo em todo o território de São José dos Campos como está especificado no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (LC 612/18), na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LC 623/2019), no Código de Edificações (LC 651/2018) , especialmente em núcleos irregulares, áreas de risco geológico (apontadas no Plano Municipal de Redução de Riscos - PMRR ou não) e em áreas de interesse ambiental.</p> <p>No inciso X, contido no art.10, da referida lei, verifica-se que também é objetivo da REURB a prevenção e o desestímulo à formação de novos núcleos urbanos informais.</p> <p>Assim, a utilização do arcabouço da regularização fundiária que perpassa pela flexibilização de várias normas urbanísticas, ambientais e jurídicas, de maneira indefinida no tempo acabará por estimular o surgimento de novos parcelamentos irregulares com a certeza da regularização futura. Isso contribuiria para estimular o crescimento desordenado da cidade, em inobservância ao disposto na legislação urbanística da cidade construído ao longo do tempo.</p> <p>Admitindo-se a não observância de um marco temporal para regularização fundiária de núcleos urbanos informais consolidados, abrindo-se tal exceção, se estimulará a não aprovação de loteamentos com todos os parâmetros exigidos pela legislação de parcelamento do solo. Ou seja, porque se aprovar um parcelamento de acordo com a lei se a irregularidade é passível eternamente de regularização? Não faz sentido.</p> <p>A regularização fundiária é uma medida a ser utilizada para solucionar um passivo de irregularidade que se construiu ao longo do tempo (originada de fatos pretéritos) e não para os casos iniciados ou em vias de implantação após o surgimento da lei 13.465/2017.</p> <p>O Departamento de Regularização Fundiária (DRF) é o órgão responsável por “planejar, coordenar e executar a política fundiária do Município” e juntamente com o GARD (Grupo de Avaliação de Riscos Difusos – Decreto 17.786/2018) e o Setor de Monitoramento de Áreas Irregulares têm a missão de “reduzir as áreas de risco em ocupações, adensamentos e parcelamentos clandestinos e irregulares atualmente existentes e de evitar o surgimento de novas irregularidades e intensificar os procedimentos de demolição, desocupação, fiscalização e orientação da população”. A Prefeitura é fiscalizada e cobrada constantemente pelo Ministério Público do Estado de São Paulo com relação às ações públicas para atuar nestas áreas e preservar vidas e o meio ambiente equilibrado. Acontece que a velocidade</p>

	<p>compra e venda, legitimação de posse. Por exemplo, a cidade de São Paulo permite essa regularização pós-marco temporal, Distrito Federal, temos em Minas também o município de Uberlândia, que é semelhante ao de São José, que também permite essa regularização. Então, o questionamento é: na área rural, eu entendo que tem uma legislação específica para condomínios, como proposto, e esses núcleos existentes pós o plano diretor, se vão ser contemplados e como serão contemplados.</p>	<p>da irregularidade não respeita os trâmites dos processos administrativos e acaba produzindo mais desconformidades urbanísticas, crimes ambientais, construções em áreas de risco, surgimento de novos loteamentos clandestinos, etc. A irregularidade quase sempre se beneficia da “morosidade” das administrações públicas e o prejuízo é para toda a cidade que tem seu ordenamento urbanístico comprometido. Além disso, a falta de ação acaba por perpetuar a cultura de impunidade e da proliferação da irregularidade. Se a Prefeitura não atua com inteligência e agilidade não consegue fazer essa prevenção porque quem pratica crime de parcelamento do solo não está preocupado com o futuro da cidade e dos seus habitantes.</p> <p>Por isso a Administração tomou e vem tomando várias medidas nos últimos anos para fortalecer a fiscalização:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantação e renovação do Projeto Observa (fiscalização por satélites);</li> <li>- Aquisição de drones como ferramenta de fiscalização e monitoramento e capacitação da equipe técnica;</li> <li>- Intensificação das ações fiscais para denunciar e impedir o surgimento de novos parcelamentos irregulares. Desde 2018 a Prefeitura intensificou as denúncias do surgimento de novos parcelamentos ao Ministério Público. Foram 39 denúncias e se conseguiu impedir a implantação de 18 novas áreas irregulares. Além disso, o Ministério Público conseguiu elaborar Termos de Ajustamento de Conduta com alguns loteadores irregulares para paralisação da implantação dos parcelamentos e ressarcimento dos compradores que são as vítimas deste tipo de infração.</li> <li>- Instalação de mais de 30 placas informativas em vários núcleos irregulares alertando sobre a irregularidade do local, proibindo novas vendas e construções e reparcelamento de lotes. Confecção das placas com recursos próprios e muitas vezes instalando em áreas onde a obrigação é dada em sentença judicial ao loteador.</li> <li>- Contratação de mais agentes fiscais para atuar nas áreas irregulares;</li> <li>- Fortalecimento da Defesa Civil com contratação de mais agentes, compra de equipamentos e capacitação da equipe;</li> <li>- Contratação da atualização do Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR);</li> <li>- Elaboração de campanha publicitária de informação da população para prevenir a compra de lotes em áreas irregulares e dos riscos que envolve tal aquisição;</li> <li>- Estudos para implantação de legislação de controle e fiscalização das movimentações de terra no município.</li> <li>- Notificação dos conselhos CREA, CAU e CRECI quando for constatado atuação irregular dos profissionais em loteamento irregulares. Convocar os conselhos para ajudar na fiscalização, especialmente o CRECI, para evitar as vendas nestes locais e informar seus associados sobre as irregularidades.</li> </ul>
--	--	--

		<p>- Busca do ressarcimento aos cofres públicos dos gastos empreendidos pela Municipalidade para regularizar os loteamentos e implantar a infraestrutura. São ações civis contra antigos loteadores clandestinos. A Prefeitura já conseguiu sentença favorável na primeira ação que ajuizou.</p> <p>- Revisão do Código de Edificações que dentre vários aspectos técnicos resultou na redação do artigo 184 na lei 651/2022 para permitir que a fiscalização possa agir com mais efetividade em áreas irregulares. No passado, os trâmites dos processos administrativos prejudicavam a ação fiscal, não permitiam o acesso das equipes em áreas fechadas e acabaram por contribuir para o surgimento de milhares de ações judiciais.</p> <p>Quando a população percebe que a fiscalização tem mecanismos mais efetivos de atuação, ela fica receosa diante do risco de perder seu capital investido na aquisição do terreno irregular ou do material de construção.</p> <p>Há muita gente se beneficiando do comércio de lotes em áreas irregulares em detrimento das famílias que compram seus terrenos, acreditando que a Prefeitura irá regularizar, implantar infraestrutura ou prover moradia adequada.</p> <p>O passivo do passado custa muito caro aos cofres públicos. Investir em prevenção e fiscalização evitará que todo o esforço de anos de discussões para o planejamento da cidade se perca por reclamações pontuais.</p>
--	--	---

<p>Arlindo Regis de Oliveira</p>	<p>Nós temos vivenciado varias experiencias relacionadas ao planejamento, execucao do plano diretor, da participacao tanto na academia como na pratica do urbanismo, eu vejo que algo esta errado. Porque para mim não se trata de ajustes ou aperfeiçoamento, para mim se trata de simplesmente uma revisao do plano diretor. São sete anos e a legislacao fala de revisao, e essa revisao tem um rito próprio. Esse rito orienta que, a partir da Constituicao de 88, a Lei do Estatuto da Cidade, a regulamentacao e aplicacao do estatuto pelas resolucoes com cidades, a populacao tem que ser preparada para poder entender o tema. Eu fiquei aqui ouvindo a profissional durante 30 minutos, são pontos muito</p>	<p>A Lei Orgânica Municipal estabelece a obrigatoriedade de realizacao de audiencia pública para elaboracao do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado; e, para a elaboracao ou alteracao de legislacao reguladora do uso e ocupacao do solo; exigencia esta que esta sendo atendida pela Prefeitura, no presente processo de discussao dos ajustes propostos na legislacao urbanistica de São José dos Campos. Importante ressaltar, que uma vez protocolado o projeto de lei na Câmara Municipal, a proposta sera novamente debatida no Legislativo, possibilitando a populacao outro canal de discussao pública.</p> <p>O Edital de Convocacao das Audiências Públicas para discussao do projeto de lei referente a ajustes de parâmetros urbanisticos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupacao do Solo (Lei Complementar n. 623, de 2019); e da Contrapartida Financeira de Planejamento Urbano Sustentavel instituida pelo Plano diretor de Desenvolvimento Integrado (Lei Complementar n. 612, de 2018), foi publicado no Boletim do Município do dia 30 de abril de 2025 e no Jornal O Vale em 03 de maio de 2025, tendo sido veiculado concomitantemente nas redes sociais da Prefeitura.</p> <p>As audiências públicas possibilitam que entidades civis, representantes de órgãos públicos e a populacao em geral, discutam temas de interesse da sociedade; o que promove a participacao cidadã e permite conhecer a visao e as necessidades da comunidade, para o aperfeiçoamento das políticas públicas propostas.</p> <p>O Plano Diretor de São José dos Campos (LC 612/18), em seu Art. 138, § 1º, define que as revisoes serao efetuadas sob coordenação da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade, que recolhera as sollicitacoes e definira a pauta das alteracoes a serem estudadas em conjunto com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e demais órgãos e conselhos afins em cada revisao ordinária. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) é constituído por membros do Poder Público e de diversos segmentos da Sociedade Civil, que inclui representantes de Entidades de classe; Instituto de Pesquisa, Ensino, Producao Científica e Tecnológica; Entidades ambientalistas; Movimentos populares; regioes administrativas do Município, vinculados a Sociedades Amigos de Bairro; e, do Setor de Comércio, Serviços, Indústria e Construcao Civil da Cidade.</p> <p>Oportuno informar que o projeto de lei objeto das Audiências Públicas foi submetido a apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMAM), e Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural (CMDR).</p>
----------------------------------	--	---

	<p>específicos, depende de um conhecimento prévio, depende de uma discussão prévia. E a população, como não tem muita oportunidade de falar sobre os seus problemas do dia a dia, ela utiliza desse espaço, dessa oportunidade, para trazer questões pontuais que não têm nada a ver com um tema específico.</p>	<p>O Plano Diretor de São José dos Campos (LC 612/18), em seu Art. 138, § 1º, define que as revisões serão efetuadas sob coordenação da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade, que recolherá as solicitações e definirá a pauta das alterações a serem estudadas em conjunto com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e demais órgãos e conselhos afins em cada revisão ordinária. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) é constituído por membros do Poder Público e de diversos segmentos da Sociedade Civil, que inclui representantes de Entidades de classe; Instituto de Pesquisa, Ensino, Produção Científica e Tecnológica; Entidades ambientalistas; Movimentos populares; regiões administrativas do Município, vinculados a Sociedades Amigos de Bairro; e, do Setor de Comércio, Serviços, Indústria e Construção Civil da Cidade.</p> <p>Com objetivo de promover uma melhor organização do território, uma cidade sustentável, economicamente mais atrativa, com melhor uso do erário público, mais justa e inclusiva; a política de ordenamento territorial definida no Plano Diretor de São José dos Campos, Lei Complementar n. 612, de 2018, busca priorizar a ocupação das áreas providas de infraestrutura, de modo a conter o espraiamento urbano, evitar maiores deslocamentos da população e propiciar melhor qualidade de vida.</p> <p>o Plano Diretor instituiu o macrozoneamento urbano, que visa: priorizar a ocupação dos vazios com diversidade de uso, estimular o uso habitacional e promover a requalificação urbanísticas de áreas com tendência a estagnação ou esvaziamento populacional de forma a otimizar a já preexistente oferta de infraestrutura e de equipamentos urbanos na Macrozona de Consolidação; a melhor organização do território por meio de novos loteamentos na Macrozona de Estruturação, criando novas conexões entre a cidade continua e os bairros regulares dispersos, aproximando a infraestrutura e os serviços públicos dos bairros irregulares e em processo de regularização fundiária; e, o combate à expansão urbana periférica da Cidade, por meio do controle do adensamento populacional na Macrozona de Ocupação Controlada.</p> <p>E, para melhor funcionalidade do Macrozoneamento Urbano, o Plano Diretor 2018 regulamentou o instrumento urbanístico Outorga Onerosa do Direito de Construir, seus objetivos e os respectivos índices de planejamento e sustentabilidade para aplicabilidade na política urbana de SJC, mediante amplo processo de discussão pública na Cidade.</p> <p>Desta forma, foi instituído o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM), e regulamentada a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC),</p>
--	--	---

com os respectivos Fatores de Planejamento (Fp) e Fatores de Sustentabilidade (Fs). Cabe ressaltar que antes da edição do PDDI 2018, a legislação urbanística de São José dos Campos não previa CAB nem CAM. O Coeficiente de Aproveitamento era diversificado e gratuito.

O valor para aquisição do CA adicional varia com localização do terreno (região central, centro expandido, zonas mistas, áreas periféricas); valor do terreno (Vt) - baseado no Índice Nacional de Preços (INPC) e na Planta Genérica de Valores (PGV); com as características do empreendimento (residencial, misto, fachada ativa, comercial); e, as estratégias de sustentabilidade adotadas.

Desta forma, o Fator de Planejamento (Fp) varia em função do modelo de desenvolvimento urbano pretendido, servindo como indutor de atratividade dos usos mais adequados à política de cada localidade urbana.

A ampliação de estratégias de sustentabilidade no ambiente construído é essencial para mitigar impactos ambientais, reduzir custos a longo prazo e promover o bem-estar humano. Desta forma, a relevância do Fator de Sustentabilidade (Fs), presente na contrapartida financeira da OODC, reside na necessidade incentivar a construção civil à utilizar materiais e tecnologias que otimizem o consumo de energia e recursos.

A construção civil é uma grande consumidora de recursos naturais e geradora de resíduos. Estratégias sustentáveis buscam minimizar esse impacto através da escolha de materiais de baixo impacto, eficiência energética e gestão de resíduos. Edifícios sustentáveis, com boa qualidade do ar interior, iluminação natural adequada e conforto térmico, podem contribuir para a melhoria da saúde e bem-estar dos ocupantes, além de aumentar a produtividade. Edifícios com certificações de sustentabilidade, como LEED ou AQUA, podem ter maior valor de mercado e atrair investidores e ocupantes preocupados com a sustentabilidade.

O Fator de Sustentabilidade estabelecido no PDDI 18, institui as estratégias e as parcelas de incentivo, as quais estão sendo ampliadas nesta proposta das atuais 27 para 91 estratégias. No entanto, será mantido o limite da soma das parcelas de incentivos de 0,50, para o pagamento da contrapartida financeira da OODC.

Dentre as estratégias de Sustentabilidade no Ambiente Construído, destacam-se:

- A eficiência energética por meio da implementação de sistemas de energia renovável, como painéis solares e energia eólica, e uso de tecnologias eficientes de iluminação e

climatização;

- O uso eficiente de recursos, como a coleta e reutilização de água da chuva, uso de materiais de construção sustentáveis, com baixo impacto ambiental e reciclados, e redução do consumo de água potável;
- A gestão de resíduos, por meio da implementação de programas de coleta seletiva, reciclagem e reutilização de materiais de construção e demolição, minimizando o envio de resíduos para aterros sanitários;
- A utilização de materiais com baixo impacto ambiental, como madeira certificada, materiais reciclados e materiais de origem local;
- O design biofílico por meio da Integração de elementos naturais no ambiente construído, como jardins verticais, vegetação no entorno e vistas para espaços verdes, promovendo o bem-estar e a conexão com a natureza.

O Fator de Planejamento e o Fator de Sustentabilidade mesmo que associados no projeto do empreendimento, não zeram a contrapartida financeira da Outorga Onerosa. Somente para o Fator de Interesse Público é que está prevista essa condição.

O Fator de Interesse Público isenta ou promove descontos significativos no pagamento de Outorga Onerosa para empreendimentos que propiciem benefícios diretos a população, a exemplo de:

- Habitação de Interesse Social ou Residencial multifamiliar de Mercado Popular sob competência de análise e aprovação da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária;
- Empreendimento Habitacional Popular destinado à famílias com renda de até 6 (seis) salários mínimos, desde que localizadas na centralidade Centro Tradicional
- Empreendimento Habitacional Popular destinado à famílias com renda de até 6 (seis) salários mínimos, desde que localizadas na centralidade Centro Expandido.

A verticalização não é e não deve ser destinada exclusivamente à população de maior poder aquisitivo; o padrão e tipologia de apartamentos ofertados pelo mercado imobiliário ou por Programas Habitacionais nas diversas regiões e bairros da Cidade, varia conforme a renda dos diversos públicos.

A Revisão da PGV de 2022 teve um reajuste em torno de 33-35% (considerando a inflação), que se mostrou fora do habitual, com base na análise de 2008-2018, onde era observada que as revisões acompanhavam para mais ou menos os índices do INPC e INCC. Isso impactou o fator de planejamento que compõe a fórmula da OODC e define a relação de atração entre zoneamentos e priorização de usos nos respectivos zoneamentos, que foi

concebido considerando a lógica habitual, o mesmo ocorreu com a definição do teto de 40 UFESP para o Vt da PGV, que tem a finalidade de corrigir as distorções de pico da PGV. Assim, caso o desconto não prospere, a lógica do fator de planejamento se distorceria, em especial, em função do teto da UFESP. Observa-se que a construção dos fatores de planejamento leva em consideração além do valor do terreno, a contrapartida do PGT e custo e riscos da construção. Mesmo o teto da UFESP, em função da distância do Vt com o teto, a classe mais prejudicada seria a média e a média-baixa. Para a classe média-alta e alta, os valores do Vt já se aproximam do teto das 40 UFESPS, com a revisão da PGV eles se pasteurizaram, por isso o impacto é menor ou quase não sentido para estas últimas classes sociais.

Desde abril de 2022 até maio de 2025, a taxa de juros Selic sofreu elevações significativas em relação à inflação, atingindo 14,15% a.a. em maio de 2025, comparado ao IPCA acumulado de 5,32% a.a. e INPC de 5,20%. Isso elevou os custos de acesso a habitações para a classe média e média-baixa, que geralmente depende de financiamentos e enfrenta reajustes salariais abaixo dos índices inflacionários (INPC, IPCA e IPC-Fipe).

Desta forma, não conceder o ajuste na fórmula proposto, prejudica a lógica do fator de planejamento e impacta de forma desigual algumas classes sociais, que já sofrem os impactos do cenário macroeconômico. Ainda é desejável que se mantenha a oferta de unidades habitacionais, uma vez, que mais unidades disponíveis, controlam e estabilizam os preços. Ademais a construção civil, tem um viés social no mercado de trabalho, uma vez, que emprega uma mão-de-obra com baixa escolaridade porém com salários acima do esperado para esta faixa de escolaridade. E por último, a manutenção do instrumento é relevante, pois também contribui para inibição da especulação imobiliária de projetos aprovados, em função da necessidade de pagamento da contrapartida da OODC junto ao Alvará de Construção.

E é importante manter a produção e oferta de apartamentos para os diversos públicos, para estabilidade dos preços e empregabilidade na Cidade.

Em relação a infraestrutura urbana, é importante salientar que por ocasião da aprovação de alvarás de construção para edifícios residenciais, mistos e não residenciais é exigido do empreendedor a apresentação de Carta das Concessionárias de Energia, Água e Esgoto, atestando a capacidade da infraestrutura existente em atender os novos empreendimentos, e conseqüentemente os novos moradores e usuários. Quando comprovada a necessidade de reforço no sistema existente, essas obras são realizadas às expensas e responsabilidade do empreendedor.

Quanto ao sistema de drenagem, importante informar que a legislação visando estabelecer o melhor encaminhamento das águas pluviais, estabelece medidas para compensar a redução da capacidade de infiltração das águas de chuvas antes do lançamento no sistema público de drenagem. Atualmente é exigido para todos os empreendimentos uma taxa de permeabilidade mínima ou a execução de soluções internas de retenção e escoamento controlado de águas para evitar a saturação do sistema público.

Com relação ao sistema viário, os empreendimentos residenciais multifamiliares são enquadrados como polos geradores de tráfego quando ofertam mais de 120 vagas para as unidades habitacionais, situações em que são exigidas contrapartidas para mitigação ou compensação do impacto viário. Além disso, a legislação prevê dispositivos como área de acúmulo de veículos e faixas de acomodação, quando necessário, para sanar os impactos pontuais dos acessos do empreendimento na via.

A legislação ambiental vigente prevê ainda em caso de supressões de árvores no imóvel ou no passeio público, as chamadas compensações ambientais, conforme Decreto Municipal nº 16.297/2015.

A política de sustentabilidade não está pautada exclusivamente na política da Outorga Onerosa do Direito de Construir. Esse instrumento está associado à uma série de objetivos, estratégias e ações, que reconhecem a transversalidade da questão ambiental em todas as políticas públicas. Neste contexto podemos destacar: o Macrozoneamento Urbano e Rural; a política de Mobilidade Urbana e Transporte público; as Áreas urbanas de interesse ambiental (várzeas, remanescentes de cerrado e mata atlântica); Parques Urbanos existentes e projetados; Unidades de Conservação Ambiental; Plano Municipal de Macrodrenagem Urbana; Programa Habitacional e de Regularização Fundiária; Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos; Plano Municipal de Arborização Urbana; Plano Municipal de Saneamento; Programa Municipal de Educação Ambiental; elementos que juntos formam a política de sustentabilidade do Município.

A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, a chamada Lei de Zoneamento da Cidade, define as zonas exclusivamente residenciais para moradias térreas; áreas mistas voltadas à moradias térreas, comércios e serviços de baixa incomodidade; áreas mistas que admitem a verticalização residencial e comercial, bem como serviços de apoio; as áreas de proteção ambiental, que compreende as várzeas do Rio Paraíba do Sul e do Jaguari e os fragmentos florestais nativos de Cerrado e Mata Atlântica; e as áreas industriais e de serviços de grande porte que não admite o

uso residencial. A cidade é para todos! Cabendo ao Poder Público conciliar os diversos interesses, para melhor atender os cidadãos e proporcionar oportunidade aos mesmos. Até pelo fato de que população da Cidade ainda cresce na ordem de 0,85% ao ano, quer seja o crescimento vegetativo, daqueles que nascem em SJC, quer seja migratório. O IBGE demonstra que entre os anos de 2010 e 2022 SJC cresceu em população cerca de 10,72% ao ano.

O Projeto de Lei Complementar que altera a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo propõe ajustes pontuais de parâmetros urbanísticos, visando maior segurança jurídica e coerência conceitual; e restringe-se ao corpo textual da lei, não abrangendo alterações de mapa na distribuição das zonas de uso.

A Outorga Onerosa de Alteração de Uso, instituída no Estatuto da Cidade (Lei Federal 10257/01), consiste em um importante instrumento para o desenvolvimento urbano, uma vez que possibilita a adequação do uso do solo às necessidades da Cidade, ao mesmo tempo em que gera recursos para o Poder Público investir em infraestrutura e melhorias urbanas. Os recursos oriundos da OOAU serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação.

A proposta para inclusão desse instrumento urbanístico no atual PDDI, visa possibilitar a regularização de núcleos informais de interesse específico situados em zona rural por meio de Condomínio de Sítios de Recreio; e, a admissibilidade dessa modalidade de condomínio na Macrozona de Potencial Turístico, com o propósito de ordenar o processo de fracionamento de propriedades para 1ª e 2ª moradias na zona rural, em razão do esvaziamento econômico das propriedades. O Plano Diretor vigente, no capítulo do Macrozoneamento Rural, Art. 10 inciso III, já prevê dentre os objetivos específicos da Macrozona de Potencial Turístico, a admissibilidade de chácaras, ranchos e sítios de recreio.

Importante destacar que o Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), em sua Seção VI, incluída pela Lei nº 13.777, de 17 de dezembro de 2018, estabelece normas para os condomínios rurais. O condomínio rural é um tipo de contrato agrário e é formado quando várias pessoas são proprietárias ao mesmo tempo de um mesmo imóvel. A divisão é conceitual, representada por cotas, e não física, com todos os condôminos compartilhando a posse da propriedade como um todo. Neste tipo de contrato agrário, não existe divisão da propriedade em lotes. Todos são proprietários dentro de uma única matrícula. No entanto, esse condomínio rural pode descaracterizar-se irregularmente por meio da alteração de sua destinação para uso urbano de forma ilegal, geralmente através de parcelamento clandestino. Isso pode envolver a divisão do imóvel em lotes

		<p>menores que o módulo rural mínimo, a venda de frações ideais sem registro adequado ou a construção em áreas não permitidas.</p> <p>Quanto a regularização fundiária, oportuno mencionar que Núcleos urbanos informais são áreas ocupadas de forma irregular, com características urbanas, mas sem titulação formal dos ocupantes, podendo ser classificados como clandestinos ou irregulares. Esses núcleos podem ser encontrados tanto em áreas urbanas quanto rurais e são caracterizados pela ocupação de terrenos sem a devida regularidade legal, com ou sem infraestrutura.</p> <p>A REURB, ou Regularização Fundiária Urbana instituída pela Lei Federal n. 13.465 de 11 de julho de 2017, visa regularizar esses núcleos informais, buscando garantir o direito à moradia e à cidade para seus moradores. O processo de regularização busca promover a inclusão social, a segurança jurídica da posse e a melhoria da qualidade de vida nesses espaços.</p> <p>O Plano Diretor 2018 admite a regularização fundiária desses núcleos, inclusive daqueles situados na zona rural, por meio da criação de bolsões urbanos após a regularização fundiária, em consonância com a legislação federal.</p> <p>A utilização da Outorga Onerosa de Alteração de Uso visa ampliar a possibilidade da regularização fundiária de núcleos informais na zona rural do Município, por meio da modalidade Condomínio de Sítios de Recreio.</p> <p>O projeto de lei prevê ainda a utilização da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, para alteração de uso das Zonas Urbanas de Uso Diversificado que tenham perdido sua vocação inicial de comércio, serviços e pequenas indústrias, no processo de desenvolvimento urbano.</p> <p>A regulamentação do instrumento com seus respectivos critérios de aplicabilidade no território, dar-se-á por meio de legislação específica acompanhada de devida discussão pública.</p>
<p>Maria Rita Singulano</p>	<p>Queria colocar uma proposta, uma discussão que nós já fizemos, a questão do zoneamento do Eixo Dutra. Nós já éramos contra esse zoneamento lá no passado e</p>	<p>O Plano Diretor vigente no âmbito de sua política de desenvolvimento urbano sustentável, propôs a formação de uma rede de centralidades com diversidade de usos, para aproximar moradia, trabalho e demais espaços de atividades. As Centralidades estão classificadas de acordo com a sua atratividade, abrangência atual e estágio de consolidação, como Centralidades Metropolitanas, Centralidades Municipais e Centralidades Locais; sendo que a Centralidade Eixo Dutra está classificada como centralidade metropolitana. Buscando incentivar os usos urbanos desejáveis no ordenamento territorial, de acordo com o interesse urbanístico e ambiental da cidade, foram definidas regras</p>

	<p>vimos que, na realidade ele não aconteceu. Um zoneamento no Eixo Dutra com um coeficiente de 5, não tem o mínimo sentido e, ao mesmo tempo, os parâmetros que se colocaram para o Eixo Dutra levaram em consideração só pequenos lotes, ou lotes médios, mas não áreas grandes que ainda existem nesse Eixo Dutra. Então eu fiz por escrita a minha proposta, que é uma definição melhor dos parâmetros, mas também uma mudança nos critérios, permitindo um índice maior de habitação, mas, ao mesmo tempo, não acho a necessidade de um coeficiente 5, aliás, em nenhuma área. Eu acho que um coeficiente 4, como tem em outras regiões, como Aquários, é perfeitamente suficiente.</p>	<p>urbanísticas específicas para cada tipo de centralidade; a exemplo dos índices de Coeficiente de Aproveitamento Máximo e do Fator de Planejamento, que funcionam como indutores de atratividade dos usos mais adequados à política de cada localidade.</p> <p>Neste contexto, a proposta de melhoria na relação percentual entre os usos comercial e de serviços e o uso residencial multifamiliar nos empreendimentos mistos a serem implantados no zoneamento Centralidade Eixo Dutra, é salutar para maior incentivo ao uso residencial multifamiliar em áreas infraestruturadas da Cidade, desde que restrita às vias locais do referido zoneamento.</p>
<p>Carolina Mendonça</p>	<p>Qual a porcentagem da zona rural que a</p>	<p>A Outorga Onerosa de Alteração de Uso, instituída no Estatuto da Cidade (Lei Federal 10257/01), consiste em um importante instrumento para o desenvolvimento urbano, uma vez que</p>

	<p>cidade perderá com essa flexibilização ou exceção legislativa que permite novos loteamentos nesse setor? Não seria melhor criar um plano agrário sustentável e áreas de preservação florestal nesses setores para que desastres ambientais sejam prevenidos? Isso também gera renda e habitação.</p>	<p>possibilita a adequação do uso do solo às necessidades da Cidade, ao mesmo tempo em que gera recursos para o Poder Público investir em infraestrutura e melhorias urbanas. Os recursos oriundos da OOAU serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação.</p> <p>A proposta para inclusão desse instrumento urbanístico no atual PDDI, visa possibilitar a regularização de núcleos informais de interesse específico situados em zona rural por meio de Condomínio de Sítios de Recreio; e, a admissibilidade dessa modalidade de condomínio na Macrozona de Potencial Turístico, com o propósito de ordenar o processo de fracionamento de propriedades para 1ª e 2ª moradias na zona rural, em razão do esvaziamento econômico das propriedades. O Plano Diretor vigente, no capítulo do Macrozoneamento Rural, Art. 10 inciso III, já prevê dentre os objetivos específicos da Macrozona de Potencial Turístico, a admissibilidade de chácaras, ranchos e sítios de recreio.</p> <p>Importante destacar que o Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), em sua Seção VI, incluída pela Lei nº 13.777, de 17 de dezembro de 2018, estabelece normas para os condomínios rurais. O condomínio rural é um tipo de contrato agrário e é formado quando várias pessoas são proprietárias ao mesmo tempo de um mesmo imóvel. A divisão é conceitual, representada por cotas, e não física, com todos os condôminos compartilhando a posse da propriedade como um todo. Neste tipo de contrato agrário, não existe divisão da propriedade em lotes. Todos são proprietários dentro de uma única matrícula. No entanto, esse condomínio rural pode descaracterizar-se irregularmente por meio da alteração de sua destinação para uso urbano de forma ilegal, geralmente através de parcelamento clandestino. Isso pode envolver a divisão do imóvel em lotes menores que o módulo rural mínimo, a venda de frações ideais sem registro adequado ou a construção em áreas não permitidas.</p> <p>Quanto a regularização fundiária, oportuno mencionar que Núcleos urbanos informais são áreas ocupadas de forma irregular, com características urbanas, mas sem titulação formal dos ocupantes, podendo ser classificados como clandestinos ou irregulares. Esses núcleos podem ser encontrados tanto em áreas urbanas quanto rurais e são caracterizados pela ocupação de terrenos sem a devida regularidade legal, com ou sem infraestrutura.</p> <p>A REURB, ou Regularização Fundiária Urbana instituída pela Lei Federal n. 13.465 de 11 de julho de 2017, visa regularizar esses núcleos informais, buscando garantir o direito à moradia e à cidade para seus moradores. O processo de regularização busca promover a inclusão social, a segurança jurídica da posse e a melhoria da</p>
--	---	---

		<p>qualidade de vida nesses espaços.</p> <p>O Plano Diretor 2018 admite a regularização fundiária desses núcleos, inclusive daqueles situados na zona rural, por meio da criação de bolsões urbanos após a regularização fundiária, em consonância com a legislação federal.</p> <p>A utilização da Outorga Onerosa de Alteração de Uso visa ampliar a possibilidade da regularização fundiária de núcleos informais na zona rural do Município, por meio da modalidade Condomínio de Sítios de Recreio.</p> <p>O projeto de lei prevê ainda a utilização da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, para alteração de uso das Zonas Urbanas de Uso Diversificado que tenham perdido sua vocação inicial de comércio, serviços e pequenas indústrias, no processo de desenvolvimento urbano.</p> <p>A regulamentação do instrumento com seus respectivos critérios de aplicabilidade no território, dar-se-á por meio de legislação específica acompanhada de devida discussão pública.</p> <p>O Plano Diretor prevê diretrizes para o desenvolvimento agro sustentável da zona rural do Município; cujos programas são de iniciativa da Secretaria de Inovação Econômica, para a qual será encaminhada as solicitações para análise e providências cabíveis.</p>
<p>Carolina Mendonça</p>	<p>Gostaria de saber se a prefeitura tem planos de áreas de preservação permanente para conter o aquecimento global em nossa cidade, a manutenção da qualidade do ar e permeabilidade do solo, já que está se planejando para criar loteamentos, aonde terão as áreas verdes na nossa cidade?</p>	<p>A Política Ambiental do Município, integrante do Plano Diretor, está alinhada aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas, e baseia-se fundamentalmente nas diretrizes, programas e ações estabelecidos nos Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos; Plano Municipal de Arborização Urbana; Plano Municipal de Saneamento; Programa Municipal de Educação Ambiental; entre outros.</p> <p>E quanto ao ordenamento urbano, a política ambiental permeia toda a legislação urbanística estando associada ao Macrozoneamento Urbano, Macrozoneamento Rural, Áreas de Interesse Ambiental, Unidades de Conservação, Parques Urbanos existentes e projetados; Unidades de Conservação Ambiental; e, o Plano Municipal de Macrodrenagem Urbana. Cabe ressaltar que as várzeas do Rio Paraíba do Sul e do Rio Jaguari são classificadas como Área de Proteção Ambiental; o Distrito de São Francisco Xavier possui parte de seu território inserido em APA Estadual e Municipal.</p> <p>A lei de zoneamento e o código de edificações da Cidade aplicam a legislação federal referente ao Código Florestal, exigindo as áreas de preservação permanente reflorestadas e a proteção dos</p>

	<p>fragmentos florestais nativos (Mata Atlântica e Cerrado), por ocasião do licenciamento de novos empreendimentos imobiliários e loteamentos. Cabe ressaltar que por ocasião da aprovação de novos loteamentos, são exigidas as Áreas destinadas ao Uso Público para implantação de equipamentos comunitários, áreas de lazer e recreação e áreas verdes voltadas ao conforto ambiental. Sendo: 5% para área institucional; 5% para área verde; e, 5% para sistema de lazer, em relação a gleba loteada.</p> <p>A Política de Sustentabilidade de São José dos Campos, contexto no qual o Manual de Sustentabilidade no Ambiente Construído está inserido, além de contribuir para a melhor qualidade ambiental de maneira geral, também vem de encontro aos esforços mundiais para a mitigação e a adaptação climática, como a Agenda 2030 da ONU e os correspondentes Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), em especial o ODS 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis, assim como o Acordo de Paris e, do mesmo modo, com o Pacto Mundial de Prefeitos pelo Clima e a Energia ao qual São José dos Campos aderiu no ano de 2018.</p>
--	---