

TRANSCRIÇÃO

2ª Audiência Pública - 22/05/25

Local: EMEF Profª Lúcia Pereira Rodrigues – horário: 18h45

Teles: Podemos iniciar a audiência? A gente aguardou alguns minutos para chegar a mais munícipes, mas acredito que agora já estão todos presentes que vão participar da audiência.

F1[Não identificado]: Alô, alô. Está mais ou menos. Está valendo. Alô. Está mais ou menos.

Teles: Boa noite a todos. Eu sou o Teles, trabalho na... sou diretor de Gestão de Projetos Especiais da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade. O Manara não pôde comparecer hoje e pediu que eu o representasse nessa audiência pública. Mas os trâmites são os mesmos. Então, inicialmente, eu vou fazer a leitura do decreto que foi publicado em 8 de maio de 2025, que regulamenta essa audiência pública. Eu vou sentar que fica mais fácil a leitura. Antes da leitura do decreto, eu gostaria de agradecer a presença de todos e parabenizar pela participação nessa audiência pública. Vamos lá. Decreto número 19.939, de 8 de maio de 2025. Regulamenta a realização de audiências públicas de discussão de ajustes de parâmetros urbanísticos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, no município de São José dos Campos. Lei complementar 623, de 9 de outubro de 2019 e da contrapartida financeira de planejamento sustentável do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, Lei complementar número 612, de 30 de novembro de 2018 e da outras providências. O prefeito de São José dos Campos, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pelo inciso 9 do artigo 93 da Lei Orgânica do Município, de 5 de abril de 1990, considerando o disposto no inciso 5 do artigo 16 da Lei Orgânica do Município, que estabelece a obrigatoriedade de realização de audiência pública no caso de elaboração ou alteração de legislação reguladora do uso e ocupação do solo, considerando o que consta no processo administrativo 47.064, de 2025, decreta. Artigo 1º. Fica regulamentada a realização das audiências públicas referentes à discussão de ajustes de parâmetros urbanísticos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo do Município de São José dos Campos, Lei complementar 623, de 9 de outubro de 2019, e da contrapartida financeira de planejamento sustentável do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, Lei complementar nº 612, de 30 de novembro de 2018, por meio deste decreto. Artigo 2º. É considerada audiência pública a reunião agendada pela Prefeitura, cuja realização permita a participação de qualquer cidadão, tendo como objetivos apresentar à sociedade a proposta de ajustes de parâmetros urbanísticos da Lei de

Parcelamento, Uso e Ocupação do solo do Município e da contrapartida financeira de Planejamento Sustentável do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, e propiciar a participação popular com a obtenção de subsídios e contribuições atinentes ao tema. Artigo 3º. A convocação e a divulgação da data, horário e locais das audiências públicas, nos termos do § 2º do artigo 16 da Lei Orgânica do Município, de 5 de abril de 1990, deverá ser divulgada com, no mínimo, 15 dias de antecedência, em pelo menos dois órgãos da imprensa oficial. Parágrafo único. As audiências públicas serão presenciais e realizadas em locais adequados que disponham de infraestrutura, facilidade de acesso e segurança. Artigo 4º. Aqui vai tratar das etapas audiência pública. A audiência pública será dividida e realizada em 5 etapas, descritas a seguir. 1ª etapa. Inciso 1. 1ª etapa. Abertura realizada pela Secretária de Urbanismo e Sustentabilidade ou seu representante, com duração máxima de 10 minutos. Inciso 2. 2ª etapa. A apresentação da proposta de ajustes de parâmetros urbanísticos, da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo do município, e da contrapartida financeira de planejamento sustentável do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado pelo Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade ou seu representante, conforme disposto no artigo 2º deste decreto, com duração máxima de 40 minutos. Inciso 3. 3ª etapa. Manifestação da população presente com duração máxima de 3 minutos para cada cidadão que solicite fazer o uso da palavra. 4ª etapa. Comentários por parte dos técnicos do município, com duração máxima de 20 minutos. Inciso 5. 5ª etapa. Comentários em encerramento pelo Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade ou seu representante, com duração máxima de 5 minutos. Parágrafo 1º. O conjunto total de todas as manifestações previstas no inciso 3º deste artigo não poderá exceder a 120 minutos. Parágrafo 2º. Os cidadãos que quiserem se manifestar, de acordo com o disposto no inciso 3º deste artigo, deverão se inscrever durante os primeiros 60 minutos, a contar do início da audiência. Ali, no meu canto esquerdo, já tem a lista para inscrição. Quem quiser se manifestar, basta se dirigir até o local e fazer a inscrição. Parágrafo 3º. Para a manifestação do cidadão será obedecida a ordem de inscrição, sendo que cada um terá direito a apenas uma única manifestação. Parágrafo 4º. Fica proibido o uso de apitos ou outros instrumentos acústicos e quaisquer manifestações verbais que conturbem as discussões na audiência pública. Parágrafo 5º. Fica proibida a fixação de cartazes, faixas e similares na parede do palco frontal, assim como nos equipamentos de apoio ao evento. Artigo 5º. Todas as falas e manifestações ocorridas na audiência pública serão registradas por escrito e gravadas para futuro acesso, divulgação e controle público. Artigo 6º. Os participantes das audiências públicas devem registrar sua presença em lista.

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Artigo 7º. Fica estabelecido o prazo de cinco dias úteis após a realização da última audiência pública para envio de sugestões e contribuições através do e-mail seurbs@sjc.sp.gov.br e protocolo de ofício junto à Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade. Artigo 8º. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação. São José dos Campos, 8 de maio de 2025. E aqui as assinaturas do prefeito Anderson, Marcelo Manara e Gabriela Estefani. Uma vez lido o decreto, já se passou quase meus dez minutos, a gente vai tratar aqui hoje da proposta de alteração do plano diretor e da lei de uso e ocupação do solo. A apresentação vai ser realizada pela Denise, que é funcionária também da prefeitura. Conforme consta aqui nas etapas, após a apresentação da Denise, que vai durar no máximo 40 minutos, a gente inicia a terceira etapa, que vai ser a manifestação da população. Qualquer cidadão que quiser se inscrever, falar, se manifestar, ainda que não tenha um assunto afeto à proposta, fica à vontade para se manifestar, vai ter toda a liberdade. Nós anotaremos as manifestações. O que for possível ser esclarecido, a gente vai fazer na quarta etapa. A gente vai fazer comentários sobre as manifestações. A equipe técnica, composta pela Denise, pelo Paulo Caon, e os demais técnicos da seurbs poderão esclarecer as dúvidas. E depois a gente parte para a quinta etapa, que são os comentários finais, que terão a duração máxima de cinco minutos. Tá bom? Vamos iniciar a apresentação, Denise, podemos iniciar? Eu vou pedir para vocês, um favor, na apresentação da Denise, deixar ela apresentar até o final, e depois, se houver dúvidas, pedidos de esclarecimentos, que sejam realizados nesse momento, dos três minutos, para a manifestação, para que ela não perca a linha de raciocínio da apresentação, tudo bem?

Denise Venturi: Bom, gente, boa noite. Eu sou a engenheira Denise Venturi, eu atuo na Divisão de Planejamento Urbano e Projetos Especiais da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade da Prefeitura de São José dos Campos. Então, atendendo aqui ao decreto que o doutor Teles acabou de fazer a leitura, eu vou apresentar aqui os ajustes na legislação urbanística de São José dos Campos. Só queria deixar claro aqui para vocês que a minuta com a proposta dos ajustes está disponível no site da Prefeitura. Quem tiver interesse, ou quiser ter acesso a esse material, é só entrar lá no site da Secretaria de Urbanismo, vai ter uma janelinha lá com audiências públicas 2025, e esse material vai estar lá disponível. Se você for na barrinha de pesquisa também no próprio site da Prefeitura e digitar audiências públicas, vocês vão ter acesso também ao material que vai estar detalhando aqui a alteração e vai estar explicando também qual é o motivo dessa alteração, além da apresentação que nós vamos estar fazendo aqui neste momento. A justificativa para essa revisão agora, tanto do plano diretor como da lei de zoneamento, ela é baseada aqui no dinamismo da nossa cidade. O nosso Plano diretor está aqui com

sete anos de vigência. Ele foi publicado em 2018. A lei de Zoneamento foi publicada em 2019 e é normal aqui que, no decorrer deste tempo, a cidade, por conta do seu desenvolvimento, da sua evolução, ela traga aqui alguns cenários que fazem com que o governo tenha que realizar alguns ajustes na sua legislação de forma a comportar esse dinamismo. Neste momento, como a gente está em evolução e ainda está na aplicabilidade deste plano, nós vamos fazer pequenos ajustes a respeito de textos, até para melhorar o entendimento. Nós vamos tentar atender aqui algumas solicitações da comunidade, mas nós gostaríamos de deixar claro aqui neste momento que nós não vamos mexer no mapa de zoneamento. Então, toda a revisão que vai entrar nessa proposta aqui, todas as propostas que estão sendo apresentadas, elas dizem respeito a ajustes textuais. São melhorias, inclusive, no atendimento, que têm aqui o objetivo de fortalecer os objetivos do desenvolvimento urbano, principalmente sustentável, além de proporcionar maior segurança jurídica e coerência conceitual na lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, assim como proporcionar uma maior atratividade de investimentos qualificados para a nossa cidade. Então, dito isso, a nossa apresentação vai estar separada em dois pontos principais, sendo que o ponto 1 refere-se aqui ao ajuste na contrapartida financeira de planejamento sustentável do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado. Então, no nosso Plano Diretor, nós temos aqui a instituição do instrumento outorga onerosa do direito de construir, que foi desenvolvido aqui com o objetivo de auxiliar o ordenamento da cidade, fomentar o uso residencial misto com o comercial em locais com maior infraestrutura urbana, assim como disseminar uma cultura de sustentabilidade no nosso ambiente construído. Essa aplicação da outorga é destinada à verticalização residencial, comercial e de serviços, além da mista, empreendimento comerciais e de serviços de grande porte, sendo que residências unifamiliares não entram aqui no pagamento da outorga onerosa. É bom deixar esse item sempre em destaque, porque estamos falando basicamente dos nossos edifícios, sendo que são aqueles cujo coeficiente de aproveitamento vai exceder ao nosso coeficiente máximo. E temos uma tabelinha que vem lá no nosso plano diretor, em que temos o nosso coeficiente de aproveitamento básico em 1,3, sendo que o máximo pode chegar a 5, a depender das regiões. E trouxemos aqui do lado também o gabarito de altura, que é limitado aqui pelo Comaer, ou a nove metros nas residências unifamiliares. E aí o que acontece? Na nossa regra aqui da outorga, nosso coeficiente de aproveitamento básico é 1,3, o que significa que todo empreendimento que tem interesse de construir, de realizar a sua construção acima desse 1,3, vai ter que recorrer a esse instrumento da outorga para adquirir um potencial adicional, que aí fica limitado aquele coeficiente máximo que nós apresentamos na tabelinha anterior. E vale a pena destacar também que no plano diretor atual essa

ferramenta não existia, ela veio vigorar aqui no plano atual. E essa aquisição dessa área adicional é regulamentada por meio de uma equação. Essa equação é baseada aqui no valor do terreno, VT, que é baseado também aqui no INPC e na PGV, ou seja, Índice Nacional de Preços ao Consumidor e na Planta Genérica de Valores. Ou seja, o valor que o empreendedor paga pela outorga, ele é regulado basicamente aqui pelo PGV e ele tem a correção do INPC. E aí esse valor pago vai variar aqui com as características do empreendimento, conforme nós falamos anteriormente, se ele é residencial, misto, fachada ativa, comercial, assim como o valor varia também caso o empreendedor adote algumas estratégias de sustentabilidade e a própria localização do terreno. Então nós temos aqui o valor da contrapartida financeira determinado por essa fórmula aqui que está disponível lá no nosso plano diretor. E aí o que acontece? Com este recurso da outorga, o município vai realizar alguns empreendimentos para a cidade, sendo que esses empreendimentos, o valor da outorga, ele é depositado num fundo, que é o nosso FMDU, que é o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, e este fundo, para que este recurso seja utilizado, ele tem todo um regramento. O município não é livre para usar este recurso. Ele tem todo um regramento a ser seguido e este regramento é fiscalizado aqui ou ele é acompanhado pelo conselho gestor do FMDU, que vai fazer a validação desse recurso. Então nós temos alguns exemplos aqui, nesse slide, de áreas que já foram urbanizadas a partir deste recurso aqui da outorga. A exemplo da praça São Rafael, lá na Zona Leste, praça Verão, na Zona Sul, a Vila Adriana, eu não lembro se é na Norte ou na Leste. Assim como nós já tivemos alguns investimentos também realizados em regularização fundiária e tem outros investimentos que virão na sequência. O que acontece para a gente estar revisando essa outorga neste momento? Os índices de revisão do nosso PGV, que é a planta genérica de valores, em 2022, ela teve um valor muito significativo. Foi um valor relativamente alto e este aumento acabou desbalanceando a nossa equação da outorga, o que estava pesando para os construtores. Então, neste momento aqui, nós estamos trazendo ou mantendo um ajuste, que foi vigorado até dezembro de 2024 por meio de um decreto, que era um reequilíbrio dessa nossa equação de outorga, por conta deste aumento na PGV de forma desproporcional ou desequilibrada em relação ao INPC. Então, nós estamos fazendo um reequilíbrio na contrapartida financeira e esse reequilíbrio é necessário, ele é importante, porque, a partir da construção civil, a partir dessas edificações, nós temos ofertas de emprego na cidade, nós estamos melhorando a questão de empregabilidade e estamos trazendo aqui a política de atratividade entre os zoneamentos vigentes. Então, esse reajuste estava válido, esse ajuste financeiro estava válido até 31 de dezembro de 2024, mas, a partir de 2025, este decreto não está válido. Então, nós estamos trazendo aqui, como proposta, no plano diretor, a manutenção do ajuste

atrelado à fórmula até a edição do novo plano diretor e o ajuste faz referência a essa incorporação de 1,3 na nossa fórmula, que é para garantir este equilíbrio da fórmula original, que foi desbalanceado por conta do PGV, assim como estamos trazendo, enquanto proposta, a desvinculação da fórmula, da outorga, ao valor do terreno, perdão, a desvinculação do valor do terreno aqui, das atualizações da PGV, para que isso não aconteça, porque agora, em 2025, já vem um novo reajuste de PGV. A depender desse reajuste, essa equação desbalanceia de novo e a gente perde o equilíbrio. Então, esse desconto aqui, só fazendo uma ressalva, ele não é aplicado ou não será aplicado aos lotes oriundos de loteamentos aprovados na vigência da Lei nº 623, de 2019. Então, essa aqui é a nossa proposta de manutenção deste nosso ajuste por conta do PGV. Uma outra proposta aqui, que diz respeito ao Plano Diretor, é a revisão do rol de estratégias, que diz respeito à parcela de incentivo, que também é aplicada lá na outorga, do fator de sustentabilidade (FS) [00:19:49]. É uma parcela integrante aqui da outorga onerosa. Então, a proposta diz respeito à incorporação de todas as estratégias que já estão vigentes no nosso Código de Edificações, e a gente vai trazer essas propostas que estão lá para o Plano Diretor. Então, o nosso plano atual tem 27 estratégias e a proposta passa a ser a intervenção em área pública por meio de uma qualificação feita pelo empreendedor, somada com 21 estratégias que, quando abertas em faixas de atendimento, geram aqui 123 faixas. E a gente destaca também que nos processos de alvará em construção já abertos, sem despacho decisório, o requerente poderá optar porque versão ele vai aceitar aqui, independente dessa nossa proposta. Então, aqui, a gente está trazendo só alguns exemplos de estratégias sustentáveis que já temos lá no nosso Código de Edificações, que a gente vai trazer aqui para o Plano Diretor, economizadores de água, elevadores com regeneração de energia, ofertas de kit de acabamento e ventilação cruzada. Só lembrando, voltando o slide aqui, que essas estratégias estão disponíveis lá no site da Prefeitura e também na Secretaria de Urbanismo por meio do Manual de Sustentabilidade do Ambiente Construído. Então, qualquer informação que vocês precisem a respeito disso, esse manual está disponível lá e ele já traz o detalhamento aqui de todas essas estratégias que nós estamos citando e que vão fazer parte aqui do Plano Diretor. Então, basicamente, a gente está fazendo uma incorporação, uma unificação aqui de estratégias que estão em legislações distintas. E aí, uma outra proposta nossa de revisão diz respeito aqui à revisão do instrumento de outorga onerosa de alteração de uso no Plano Diretor. O que acontece? Essa outorga onerosa de alteração de uso é um instrumento urbanístico que está instituído pelo Estatuto da Cidade, mas que ainda não está incorporada no nosso Plano Diretor. Esse instrumento vem para promover a alteração de uso de determinados imóveis e localidades que não mais se adequam

àquela dinâmica e aos anseios da cidade. Ou seja, existem algumas áreas na cidade que já se vislumbram um certo crescimento diferenciado, uma certa vocação diferenciada, mas que a nossa legislação ainda não permite essa modificação.

Então, neste momento de transição, esse instrumento aqui entraria em vigor de forma a possibilitar que o poder público adote novas formas de gestão do território, mediante uma contrapartida financeira. Então, neste momento aqui, o que nós estamos colocando em pauta é possibilitar, pelo Plano Diretor, a utilização desse instrumento. Então, nós estamos trazendo a proposta de incluir esse instrumento no Plano Diretor, sendo que, para que ele entre ainda em uso, será necessária a aprovação de uma lei específica para essa alteração de uso. Então, no momento, nós estamos trazendo o instrumento. A sua aplicação ainda deve ser regulamentada por lei específica, sendo que essa lei deve conter, pelo menos os itens, que é o plano de ocupação que deve ser apresentado pelo interessado, um parecer técnico favorável do poder público municipal, atestando essa transformação, além de um pagamento de uma contrapartida financeira, sendo que essa contrapartida vai lá para o Fundo Municipal de Habitação, que também tem o seu uso regulamentado. Então, neste momento, estamos apenas trazendo o instrumento. O seu uso não é ainda imediato, porque ele precisa de uma lei específica. Então, com essa, ainda, outorga onerosa da alteração de uso, nós trazemos aqui a aplicação também de bolsões urbanos na área rural. A gente tem essa proposta aqui de regularização fundiária de núcleos informais sobre a forma de condomínio de recreio. Então, este próprio instrumento traz aqui a possibilidade de promoção desta regularização, além da implantação de condomínio de sítios de recreio também, na macrozona de potencial turístico, sempre em conformidade com as diretrizes do Plano Diretor. E é lógico que este condomínio de sítio de recreio, com todas as suas regras urbanísticas, elas têm que ser alvo ainda de uma lei específica, e a manutenção deste sítio de recreio fica por conta do condomínio, mas é algo que venha a ser regulamentado. Por ora, é só explicando qual seria o objetivo do instrumento, mas sem a sua aplicação imediata. E aí, uma outra possibilidade também, desta outorga onerosa dessa alteração de uso, é aqui a possibilidade de realização de algumas atividades a partir da... perdão, pensei que ele estivesse falando aqui. A gente vai admitir, ou possibilitar a admissão aqui de alteração de uso no que a gente chama das zonas de uso diversificado, que são as ZUDs, que são aquelas zonas que estão em transição entre a zona industrial e alguma outra zona, seja ela uma zona mista ou uma zona residencial. Então, nós estamos trazendo aqui essa possibilidade de alteração de algumas ZUDs, sendo que são as ZUDs situadas na macrozona de consolidação e na macrozona de estruturação do perímetro urbano. Como eu apontei, são zonas de transição entre zoneamentos distintos. A gente trouxe aqui como exemplo a

situação lá do aeroporto, que nós tínhamos um cone de aproximação de ruído, que era definido pela Comaer pela região ali do aeroporto, e, por conta deste ruído, nós tivemos uma área delimitada enquanto zona de uso diversificado por conta deste ruído. Com a revisão deste plano de ruído, esta área passou a ficar encolhida e passou a não ter sentido você manter essa área como ZUD. Como neste momento, não vai haver uma revisão de mapa de zoneamento, este instrumento conseguiria viabilizar essa troca de atividades nesta região. Bom, vamos passar agora, não sei como é que eu estou com o meu tempo aqui, para a segunda etapa da nossa apresentação, em que nós vamos trazer aqui alguns ajustes urbanísticos na nossa lei de parcelamento, uso e ocupação de solos, nossa famosa lei de zoneamento. A primeira proposta é a admissibilidade, palavra difícil, do fechamento de loteamento exclusivamente residencial unifamiliar em zona mista 1. Lembrando que a zona mista 1 permite basicamente residência unifamiliar e comércio menores de uso local. A proposta, que envolve a revisão do artigo 11 da lei de zoneamento, poderão ser fechados loteamentos em zona mista 1 na situação de uso exclusivamente residencial unifamiliar, concordância de 50% mais um dos (dois) [00:27:28] proprietários, ou seja, a maioria, o pedido deverá ser feito por associação de moradores, não pode possuir áreas públicas na área em que se pretende o fechamento, assim como não pode impedir o acesso à via pública para as áreas confrontantes ou remanescentes e sem possibilidade de acesso viário. As regiões, os loteamentos que estiverem nessa situação, hoje, poderão ter o seu perímetro aqui fechado desde que atendida essas condições. E essa revisão vem aqui para poder possibilitar o acesso controlado do loteamento regular existente em ZM1, desde que exclusivamente destinado ao uso residencial unifamiliar para a população residente em locais mais periféricos ou mais isolados. Vamos colocar neste cenário. Se tem aqueles loteamentos que estão numa certa situação de isolamento, e nós permitiríamos este fechamento. Uma outra proposta é que loteamentos em fase de implantação com parte de infraestrutura pré-existente, faríamos a liberação da construção parcial. Na verdade, isso já é feito na prática, estamos fazendo um ajuste no texto do artigo 65, de forma a permitir essa liberação, de forma a oficializar essa liberação que já acontece. Aquele loteamento que já tem uma certa infraestrutura ali permitida, não tem sentido a gente travar a construção daquela região até que toda a infraestrutura do loteamento tenha sido finalizada. Só que a gente traz atenção aqui que o Habite-se dessas construções continua condicionado a liberação da construção total do loteamento ou da etapa, caso o loteamento tenha sido aprovado por meio de fases. E aqui a gente traz que o objetivo é que essa é uma importante medida econômica, uma vez que oferta com maior celeridade novas habitações, o que traz aqui a promoção de novos empregos à cidade. Proposta aqui de modificação também do artigo 119, no que diz respeito

à utilização de lotes oriundos de (REURB, S) [00:29:53] em ZM5. Ou seja, existem alguns loteamentos que foram regularizados aqui no município, e essa regularização o Poder Público já regularizou, ou seja, ele já reconheceu alguns lotes na cidade, e esses lotes acabam aqui não tendo mais características e não tendo certas dimensões que possibilitem a aplicação da lei de zoneamento. Ou seja, esse lote está descumprindo alguns parâmetros. Então a gente vai flexibilizar esses parâmetros urbanísticos na aprovação de residências e comércios de baixa incomodidade nesses lotes regularizados em região de ZM5. Então isso aqui basicamente é só para dar o direito daquele proprietário, sendo que isso já aconteceu quando esse loteamento foi regularizado. Então aqui é basicamente para ajustar o nosso texto, porque isso acaba sendo feito por meio de parecer, então a gente está trazendo a revisão da lei. No artigo 120, a gente está trazendo aqui uma proposta que visa garantir a manutenção da permeabilidade visual da paisagem de áreas de várzea ao longo das vias públicas. Então no artigo 120 nós estamos trazendo aqui a vedação de muros ou similares nas propriedades voltadas às vias públicas situadas ao longo da Zona Especial de Proteção Ambiental 1, que é a ZPA1, bem como a construção de muros ou similares em propriedades situadas na área de proteção ambiental. Então essa proposta aqui tem o objetivo de proibir o muro, mas aquele muro que ele traga um bloqueio na visão. O proprietário continua podendo fazer o seu cercamento, só que agora com um elemento aqui que ele permita essa visualização. E aí o objetivo é preservar a permeabilidade visual da paisagem da planície aluvionar dos rios Paraíba do Sul e Jaguari, bem como o cenário paisagístico, cultural e ambiental relevante aqui em São José dos Campos. Nós temos também aqui uma proposta que diz respeito ao aperfeiçoamento do texto referente à Zona de Planejamento Específico 1 e 2, que é o ZPE1 e ZPE2, em que a gente está trazendo aqui um aperfeiçoamento ao ponto de que a publicação do zoneamento a ser adotado em loteamentos situados em (glebas) [00:32:30] classificadas como ZPE1 e ZPE2, ela será no ato da liberação para a construção e não no ato da aprovação do loteamento. Em razão que existe um tempo decorrido entre o registro do loteamento e a finalização das obras. E durante este prazo o próprio empreendedor pode perceber, ele pode ter o interesse em fazer essa modificação. Então isso vem aqui como um ganho para o empreendedor, que vai ter esse período aqui de quatro anos contados, que a obra dele pode ter aqui um prazo superior de quatro anos contados na data de aprovação. E, uma vez que este zoneamento ainda não for registrado, ele vai poder fazer essa mudança. Lembrando que o direito dele é adquirido lá desde o momento em que ele apresenta aqui o seu plano e ele tem a liberação de construção. Então ele não perde o direito adquirido, ele só tem uma flexibilidade maior com essa possibilidade de mudança. O objetivo desta modificação é que essas áreas de ZPE1

são glebas cuja localização estratégica para o crescimento do município é objeto de um loteamento que vai ser realizado mediante a apresentação de um plano de ocupação, mas que esse plano de ocupação, ao longo do tempo, pode perder o sentido para o empreendedor. Então isso aqui vem para flexibilizar este cenário. Nós estamos trazendo aqui uma proposta também de alteração dos artigos 178 e 179 da nossa lei de zoneamento, que traz aqui uma maior viabilidade de instalação do conjunto industrial, o ICJ. Esse conjunto industrial é um espaço voltado à instalação de empresas, só que com área máxima de 20 mil metros quadrados. E nós temos também a figura do condomínio industrial, que já é um complexo de estrutura administrativa com área máxima de até 100 mil metros quadrados. Ambos visam reunir empresas aqui no mesmo local para facilitar a logística e reduzir custos. Só que o conjunto industrial, por ele ser com uma área menor, estava ficando inviável aqui a sua execução, por conta da obrigatoriedade de construir acessos independentes para cada uma das indústrias. Então, aqui, nós estamos fazendo a proposta de exclusão dessa obrigatoriedade de permitir um acesso único para este conjunto, só que isso vai estar limitado também aqui à instalação de serviços com a maior incomodidade ambiental. Então, você limita isso aqui também, que já é o próprio conjunto industrial. Em relação ao artigo 218 e o anexo 5, que diz respeito a São Francisco Xavier, nós estamos trazendo uma proposta de manutenção da volumetria das edificações da área central lá no núcleo urbano de São Francisco Xavier. Então, basicamente, essa proposta aqui visa limitar, restringir o gabarito de altura dessas edificações que ficam aqui no centrinho, nessa área aqui demarcada. Então, a limitação delas cai de nove para seis metros, de forma a preservar a identidade cultural e a paisagem do centro de São Francisco Xavier, em especial aqui no entorno da Praça Cônego Antônio Masi e do Largo do São Sebastião, isso por pedido dos próprios munícipes lá da região. Artigo 231 da nossa lei de zoneamento também. Nós estamos trazendo uma proposta aqui de dispensa de exigência relacionada à macroestrutura viária em loteamentos de interesses sociais regularizados. O que acontece? Durante a regularização do loteamento, a prefeitura reconhece que os documentos de compra e venda dos adquirentes e a própria configuração daqueles lotes com o viário que está existente. Só que tem alguns lotes que ficam remanescentes aqui no cenário que, quando o proprietário vem fazer a construção, ele acaba sendo exigido de uma macroestrutura viária que ele não consegue atender e nem tem sentido, porque a macroestrutura que existia lá quando aquele loteamento foi regularizado já era de um formato. Então, não tem sentido fazer essa exigência para aquele lote que está remanescente. Então, não há como exigir agora, a posteriori, o atendimento a uma macroestrutura viária por conta da ocasião do licenciamento das edificações. Basicamente, é garantir o direito do pessoal que já

fez aquisição desses lotes. Em relação ao artigo 265, nós temos também um ajuste aqui no texto referente à edificação desconforme, em que nós passamos, via proposta, a admitir mudanças de atividade desconforme, desde que sejam da mesma categoria de uso para a otimização dos processos de licenciamento. Lembrando que categoria de uso são as classificações das atividades em comércio, serviço e indústria. Então, o uso desconforme, ele diz respeito a uma atividade que não é permitida pelo zoneamento e a edificação desconforme é aquela cujos parâmetros urbanísticos não estão compatíveis com o zoneamento ao qual a edificação está localizada. Então, a nossa lei já admite para o uso desconforme a transformação da atividade para uma de mesma categoria, só que ela não permite isso para a edificação desconforme. Então, a nossa proposta aqui é flexibilizar isso aqui para a edificação desconforme, desde que traga aqui para situações que tenham a mesma atividade, lógico que já garantidas aqui por Habite-se ou por algum tipo de licenciamento pretérito. Então, isso aqui também é uma extensão de garantias, uma extensão aqui de uso para a população. O nosso artigo 272, nós estamos fazendo aqui um ajuste de manutenção, de prorrogação de prazos de processos de alvará de construção já protocolados. E essa prorrogação aqui é necessária porque este prazo aqui de 18 meses que era dado para os processos de alvará de construção, por conta aqui de uma certa morosidade no trâmite da nossa Lei Complementar 685, de 2024, no momento que essa legislação foi aprovada já tinham sido decorridos pelo menos metade aí desse tempo de alvará. Então, a gente está trazendo aqui na proposta, a manutenção deste prazo aqui para 31 de dezembro de 2026. Então, os processos protocolados até um ano após o início da vigência da Lei 623, de 19, que deveriam ter 18 meses de prazo aqui para o alvará de construção e conclusão de fundações, a gente vai estar estendendo este prazo por essa proposta aqui, até 31 de dezembro de 2026. Pelo artigo 280, nós estamos fazendo também um certo ajuste, porque o centro também ele é bem dinâmico. Ele foi um loteamento que ele foi acontecendo ao longo do tempo e nós temos aqui alguns lotes que eles acabam não se encaixando bem para algumas certas atividades. Então, nós estamos trazendo uma certa flexibilização aqui nos parâmetros, ao ponto de que nós estamos incluindo um rol a mais de atividades. Nós estamos possibilitando, ou fazendo a proposta para possibilitar aqui a inclusão das atividades classificadas com CS1A no rol de usos admitidos em lotes (contestada) [00:40:44] ou áreas inferiores ao mínimo para aquele zoneamento lá do centro. Lembrando que o CS1A é uma categoria de uso comercial e de serviços com nível de impacto urbanístico e ambiental baixo, e nós trazemos aqui como exemplo a academia, comércio de material de construção, pequenas oficinas e templos que podem ser admitidos lá no centro, mas que, por conta da classificação de atividade, acabavam não tendo a sua liberação permitida. E aí, por conta da

diversidade fundiária lá no centro, em relação ao tamanho e configuração dos terrenos, a maioria deles acaba sendo inferior ao mínimo exigido lá na nossa lei para o rol do CS1A, você acabava impedindo a instalação dessas atividades comerciais na zona central. Então, isso aqui vem para flexibilizar este uso. E aí, sim, essas são as principais propostas de alteração da nossa lei de zoneamento e do plano diretor. Nós estamos trazendo aqui a data das próximas audiências públicas. Lembrando que todo o material, toda a redação da proposta de alteração de lei está disponível no site da Prefeitura, lá na abinha da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade. A nossa próxima audiência pública vai acontecer aqui no dia 24 de maio, no sábado, lá em São Francisco Xavier. E, no dia 26 de maio, nós teremos na Casa do Idoso, lá na região sul. E, na semana seguinte, nós teremos aí outras audiências, conforme a nossa agenda. Queremos agradecer aqui a presença de vocês e deixar também que as sugestões podem ser enviadas ou podem ser feitas lá por meio da nossa mesa, da nossa equipe de apoio técnico, assim como elas podem ser enviadas aqui também para o e-mail seurbs@sjc.sp.gov.br. Então, gente, obrigada. Nós vamos passar agora aqui para a nossa próxima etapa, conforme o nosso decreto.

Teles: Obrigado, Denise, pela apresentação. Só esclarecendo, com relação às alterações do Plano Diretor de 2018, a gente tem, basicamente, alteração de três artigos apenas. É um artigo envolvendo as disposições transitórias, prorrogando o prazo de desconto da outorga onerosa, seria a tabela de fatores de sustentabilidade, são ações que o empreendedor pode instalar nos seus empreendimentos para reduzir o valor de outorga onerosa, ações ambientais, como captação de água de chuva, etc. E a criação de um novo instrumento, que é a outorga onerosa de alteração de uso, que ainda dependerá de uma lei para disciplinar esse instrumento. Então, o que a gente está propondo são esses pequenos ajustes no Plano Diretor. E cabe esclarecer também o seguinte, essa tabela, que ela consta, inclusive, é bem grande na proposta, são várias folhas, ela é uma adaptação, uma inclusão do que foi discutido no Código de Edificações. Em 2018 foi aprovado o Plano Diretor, em 2019, a Lei de Uso e Ocupação do Solo, e em 2022, o Código de Edificações. Depois do Código de Edificações foi gerado um manual, um manual de obras sustentáveis, e a gente está propondo inserir essas proposições junto ao Plano Diretor. É isso mesmo, não é, Denise? Tá joia. As inscrições para a fala ainda estão abertas. Quem tiver interesse em se inscrever para falar, para se manifestar, vá se dirigir até a mesa e fazer a inscrição. Assim que todos se manifestarem, fica livre a manifestação com relação aos temas afetos à audiência pública ou demais temas. Nós tentaremos esclarecer, posteriormente, em uma próxima fase, e o que não for possível esclarecer vai ser encaminhado para secretarias responsáveis da Prefeitura. Vamos passar então para a próxima fase,

acho que já deu quase 40 minutos. Eu vou chamar então, nominalmente, quem vai ter o direito de fala e já vou chamar o próximo também, para aguardar e se preparar para a fala. Conforme consta no decreto, será concedido o prazo de três minutos para a fala. Fica livre a manifestação, para críticas, esclarecimentos, etc. Então, o senhor Alberto, já pode iniciar a sua fala.

Alberto: Boa tarde a todos. Essa é a segunda vez que eu participo dessa reunião e eu não vou apenas reclamar, eu venho exercer a minha cidadania e pedir dignidade para o nosso bairro. Sobre energia elétrica. Por que o nosso bairro sofre com constantes perdas de energia, mesmo sem chuva? E por que a luz volta oscilando, danificando nossos aparelhos? Sobre iluminação. Há algum plano da Prefeitura para melhorar a iluminação das nossas ruas, que seguem escuras e perigosas? Sobre transporte. Nosso bairro nunca teve ônibus noturno. O que está sendo feito para garantir transporte digno para quem depende dele após as 19 horas? Sobre buracos. Quando as ruas do nosso bairro vão ser incluídas no cronograma de tapa-buracos? Os mesmos estão lá há meses. Só para esclarecer. É revoltante saber que a gente espera um ano para ter três minutos de fala, três minutos para resumir uma vida inteira de descaso. Mesmo assim, eu estou aqui porque alguém precisa lembrar que a nossa dor não cabe num cronômetro. Só queremos o básico, energia estável, as ruas seguras, transporte decente e respeito. Porque espero de verdade que a nossa voz não fique só na ata, mas que gere mudança.

Teles: Alberto, agradeço a participação. Fala agora com a Sra. Ingrid e depois, não sei se eu li corretamente, que Anselmo é isso? Adelino, desculpa, Adelino.

Ingrid: Boa noite a todos. Na verdade, eu vim fazer uma pergunta até de uma outra moradora. A gente está sofrendo com problemas com a fossa do nosso bairro. Eu gostaria de saber do pessoal da prefeitura se já está sendo feita alguma coisa, porque eu soube que a empresa que presta esse serviço parou de fazer, parou de limpar as fossas. Eu gostaria de saber se vocês têm alguma resposta, quando isso vai retornar. Tem muitos moradores lá sofrendo demais com essa situação. É no (Capuava) [00:48:20], não falei o bairro. Tá, só isso.

Teles: Obrigado, Ingrid. Obrigado pela colaboração. Adelino, pode se manifestar, e depois a Carolina.

Adelino: Boa noite. Adelino do Capuaba. Eu não ponho nenhum nem dois, porque eu faço parte da SAB e a gente procura olhar como um todo. Observando a fala dos dois anteriores, realmente são problemas que a gente sofre de uma forma geral, não só no Capuaba. Mas eu vou me ater aqui a cinco itens que nós estamos solicitando que entrem no (LUA) [00:49:14]. A primeira coisa que vai resolver uma série de problemas do nosso bairro é acelerar o processo de regularização. Eu sei que no Capuava uma parte já foi regularizada, e outra parte não, que está inclusa no Capuava 2. O item 2, complementar a iluminação da estrada do Capuava. Ela

tem um pedaço iluminado, depois não tem iluminação, depois tem iluminação, depois não tem iluminação, e há um breu, que não tem ônibus tarde e as pessoas que precisam transitar ali à noite, a pé, correndo o risco de serem atropelados.

Complementar, aliás, esse é um item novo, é iluminar embaixo do viaduto na entrada do bairro, que é aquele viaduto da Carvalho Pinto. Toda cidade é iluminado os viadutos, que é uma excelente coisa para a segurança de todos. O quarto item. Nós temos uma rua lá, que é a antiga estrada da colina, que é uma subida bastante íngreme, e a solução que a gente vê para aquilo é que seja concretado, porque, quando dá chuva, ele desce tudo lá de cima, e, além disso, não adianta só colocar as canaletas, tem que ser colocada escada hidráulica nas duas laterais, para que a sujeira não venha, não provoque a destruição do próprio leito da pista. O quinto item. Recuperar as ruas que estão com antipoeira. Tirando a linha de ônibus, que foi feita de um processo mais adequado, que é mais resistente, tem um asfalto melhor, mas as demais ruas são um desespero. Umas perdeu metade, outras estão cheias de cratera. Então, que seja recuperado isso. Não importa quem fez. Na época, nos ajudou, tirou a poeira. Agora, precisamos mantê-lo arrumado. Muito obrigado.

Teles: Obrigado, Adelino. Eu anotei seis itens aqui. Eu anotei uma mais aqui, eu acho. Tá joia, obrigado. Agora a Carolina pode se manifestar e depois pode se preparar o Marcos.

Carolina: Oi, boa noite. A gente está querendo fazer uma alteração de zoneamento. Nós temos um imóvel que está situado em uma ZR e todo o redor é ZM4. A gente queria um esclarecimento de como fazer esse tipo de alteração, como chegar na Prefeitura com isso.

Teles: Carolina, eu vou te pedir um favor, se você puder passar o endereço para a gente depois verificar.

Carolina: Claro, passo. (inint) [00:52:43-00:52:48].

Teles: Aproveitando, tem tempo ainda.

Carolina: É Avenida Live Veneziani, 681, Live Veneziani. Chácara São José. Todo o entorno está ZM4, só o imóvel que é ZR.

Teles: Obrigado, Carolina. Agora é o Marcos e depois se prepara a Adriana.

Marcos: Boa noite a todos os presentes aqui na escola. Eu sou o Marcos, mais conhecido como Homem-Aranha, Chaves. Eu estou aqui para fazer um pedido ao prefeito, no caso, seria ali um redutor de velocidade em frente ao Achei Mercado ali, que o pessoal está andando muito rápido ali, estão entrando, tem a faixa contínua lá, o motorista sabe que é contínua, não pode virar, mas eles estão entrando no mercado ali em frente ao Bruna Fair, está perigoso causar um acidente, até fatais, então seria interessante fazer um pedido até num cebolão ali,

para o pessoal não manobrar. Infelizmente, é o motorista que está errado, mas, de repente, quem é pai de família, quem tem criança, o pessoal pode sair do mercado ali, dar um acidente ali, muitas vezes quem causou o acidente não morre, mas quem está passando lá, de repente, pode ser atropelado e ser uma vítima fatal. E quanto ao postinho de saúde aqui, aumentar lá o estacionamento, o pessoal está reclamando do estacionamento, que está muito curto, tem que aumentar o estacionamento. E seria interessante ter uma ressonância magnética, um ortopedista, porque eu mesmo quebrei o pé, fiz mais de 10 raio-x ali e não acusou, não raio-x. Quando eu fui para a vila, fiz a ressonância e acusou que eu tinha quebrado, trincado o ossinho do pé. E mais médico, saúde é bom. E quanto ao condomínio aí, vai gerar bastante emprego, é legal, mas eu acho que teria que ter, igual o Cambuí ali, eles fizeram loteamento, mas mantiveram a área verde, a árvore e tal, então acho que é interessante, pelo meio ambiente, para não ter problema futuramente. E a região de Jardim do Lago, já foi alagado lá, o Zé já fez o pedido na Câmara lá, tem que dar os parabéns para o prefeito. E o pessoal continuando a luta, melhorias. Condomínio vai gerar emprego, é legal, vai ter bastante emprego, mas cobrar a parte de arborização, o que for cortado, que dê para repor, árvores e tal, para o condomínio, até para o próprio morador, porque ali o novo condomínio tem, eles deixaram a área verde, eles estão replantando, então acho que é interessante isso aí. O meio ambiente, o ar mais puro, você não vai ver na São Paulo daqui a um tempo. Eu acho que pedir uma lombada eletrônica lá em frente ao Achei, botar uma placa, infelizmente, mas não é culpa da prefeitura, é culpa do próprio motorista, que ele sabe que não pode virar, porque é faixa contínua, mas ele vira, tem um balão lá embaixo, aquela câmara do COE também podia ser usada para multar, um infrator, ou botar mais um marronzinho ali, e tem aquela região lá debaixo, o Jardim do Lago, que tem uma boca lá de fumo que iria estourar, botar uma base municipal ali, um guarda municipal, um ônibus. Obrigado, boa noite.

Teles: Marcos, desculpa, qual o seu bairro, Santa Fé, e o mercado é Bruno Fair?

Marcos: (inint) [00:56:40-00:56:44] só que o pessoal entra, em vez de ir lá fazer o balão lá no Jardim do Lago, o pessoal entra direto ali, só que (inint) [00:56:48] o pessoal tá correndo muito, (inint) [00:56:51] paciente. Aí é perigoso causar um acidente e o próprio, quem causou não vai morrer, (inint) [00:56:57].

Teles: Eu até peço desculpa por estar saindo um pouquinho do protocolo, acho que é importante esclarecer, né, de aproveitar esse contato com vocês. Ieda, pode se manifestar.

Adriana: Adriana.

Teles: Adriana, desculpa.

Adriana: Boa noite a todos.

Teles: Depois é Ieda.

Adriana: Então eu queria, primeiro, vou fazer a mesma manifestação que eu fiz ontem no Vista Verde. A audiência pública é chamada com um propósito, ela tem um tema de discussão, né, e tudo que foi falado aqui é muito válido, importante, mas são questões pontuais do bairro. Por que isso está acontecendo? Eu acho que dois fatores. Um, o poder público poderia trazer audiências públicas nos bairros mais próximos, mais constantes, para que a população se manifestasse sobre os problemas locais. E por que a gente não está falando do planejamento do projeto? Porque foi usado um nomezinho que não é uma revisão do plano diretor, mas é um ajuste. Então, o que acontece? Se fosse uma revisão, o poder público teria que fazer oficinas para explicar, em todos esses bairros que estão tendo as audiências, do que se trata, quais são realmente os impactos que essas mudanças trazem para a cidade como um todo, se tem algum plano que impacta diretamente no bairro. Como se usou um nomezinho ali, coringa, essas audiências não são, essas oficinas não são necessárias. E a gente vem para uma audiência pública com um tema extremamente importante, que vai mudar o nosso plano diretor em alguns itens, sem nenhuma informação. Certo que esses documentos estão no site da prefeitura, ok. Mas a linguagem do documento, ela é uma linguagem técnica que não chega em todo mundo. Então, a gente está aqui para validar uma mudança no plano diretor que nós não temos o conhecimento para fazer essa validação. Então, essas audiências, elas são meras formalidades para cumprir um rito, e nós vamos sair daqui sem ter a menor ideia do que vai acontecer. Existem coisas boas e existem pontos que merecem mais destaque e mais diálogo. Como que a gente vai fazer realmente um diálogo se não chegou na população?

Teles: Obrigado, Adriana. Agora a Ieda, e depois, com a palavra, o Juvenil.

Ieda: Boa noite. Meu nome é Ieda Costa. Eu sou de uma região distante daqui, mas com o maior carinho com vocês. A gente está usando o espaço daqui, mas por uma coisa muito importante. A região que eu moro é uma região que está ficando muito adensada. Quer dizer, o que é adensada? É muito prédio um pertinho do outro. A Vila Ema é um bairro antigo e as ruas são estreitas. Mas isso não importa para a liberação de prédios. Então, a Vila Ema, que era um local que você tinha as casinhas com as pessoas sentadas, hoje em dia você tem uma casinha, um prédio de 20 andares. Então, tudo está ficando adensado. A gente fica preocupado porque as pessoas não se preocupam com o que elas estão deixando para o futuro, porque a marca dessa administração vai ser o adensamento, principalmente na região, na Vila Diana, na Vila Ema. Isso vai estar carimbado nessa administração, porque está demais da conta. Ninguém... eu não consigo entender. A gente tem um engenheiro falando ontem... meu Deus, um arquiteto. Será que vocês não conseguem enxergar que não cabe mais prédio? Tem que ter... e prédio de 20, e agora na região do Aquários, 40 andares. 40 andares. A gente tem que... muita gente sai do Rio de

Janeiro, sai de São Paulo para vir morar em São José dos Campos, só que a gente está criando uma cidade de São Paulo aqui. Então, esse adensamento populacional, algumas pessoas têm que pôr a mão na cabeça. Gente, é muita gente inteligente na prefeitura. Será que ninguém consegue enxergar isso? Será que é normal construir tanto prédio assim? Será que, quando a construtora chega na prefeitura, não tem problema? Pode construir. Outorga onerosa, pagou um pouquinho mais, aumenta a altura, aumenta a altura, mais gente, mais carro, menos verde, mais trânsito. É isso que a gente quer para as futuras gerações? Quer dizer, essa é a função. A gente não está, como a Adriana disse, pelo amor de Deus, quem sou eu para questionar as necessidades desse bairro. Mas a gente tem que pensar como um todo, porque nós que estamos aqui, estamos validando isso que vai ser feito. Esse adensamento, essa outorga que vai ficar mais barata e os prédios vão conseguir construir mais prédios. Então, assim, todo mundo que está aqui tem seus problemas, mas a gente precisa ter um pouco de cabeça. Que futuro estamos deixando para São José dos Campos? Isso é muito importante. Minha pergunta, vocês estão conscientes do que vocês estão deixando para as futuras gerações? Vocês estão cientes que esse adensamento, essa quantidade monstruosa de prédios um pertinho do outro, vocês estão conscientes disso?

Teles: Obrigado. É que se eu abrir para manifestação, todo mundo vai querer voltar a se manifestar. É que, se eu permitir do senhor, todo mundo vai voltar, a gente transforma no debate. Juvenil, pode se manifestar?

Juvenil: Boa noite a todos os presentes aqui nessa audiência. Queria só pontuar algumas situações. A senhora que me antecedeu disse que não há fórum qualificado para se ouvir a população. Eu já participei de várias reuniões aqui nessa escola, em outros bairros também, que é da LDO, Lei de Diretrizes Orçamentárias, onde as pessoas levam os seus manifestos, os seus pedidos, para se fazer a lei orçamentária para o ano seguinte. Mas, de qualquer forma, eu queria só parabenizar também a dinâmica que a mesa está utilizando, embora seja audiência pública para ajustes nos parâmetros arquitetônicos. Nós temos também, e vocês fizeram muito bem, ouvindo o Capuava e outros bairros fazendo aqui os seus pedidos e podendo encaminhar às secretarias fins para que possam resolver. Então, parabéns por essa dinâmica, por esse trabalho de vocês aqui. Em relação à audiência pública, propriamente dito, eu quero ressaltar a seguinte situação. A prefeitura coloca para todos, de forma transparente e objetiva, os lugares que vão sendo afetados por essa proposta. E aí eu quero fazer aqui uma defesa e também um aplauso para a comunidade do bairro Portal dos Pássaros, que está aqui presente. Por que isso? De igual forma, em todas as reuniões que vão acontecer da audiência pública nessas regiões, eles estiveram ontem na audiência pública e estão aqui hoje, novamente, dizendo que estão, sim, interessados nesta proposta.

Ou seja, aí é o interesse do cidadão. A prefeitura está aqui. Ela colocou a lei, a proposta, a minuta da lei. E é importante... e aí, parabéns a vocês, Portal dos Pássaros, que estão aqui, porque essa lei, ela impacta diretamente a comunidade que vocês moram. Então, de igual forma, outras pessoas, outras comunidades que também se sentem impactadas por essa lei, possam participar e possam dar aqui a sua contribuição. Parabéns, Portal dos Pássaros. Continuem com esse trabalho. Parabéns à mesa pela condução dos trabalhos. E parabéns, principalmente, a essa comunidade que está aqui, que, além de ouvir e procurar saber mais um pouco sobre a proposta da audiência pública, também traz a sua solicitação, os seus pedidos, encaminha, e vocês da mesa fazem, então, o encaminhamento. Parabéns, Deus abençoe, e vamos juntos fazer a cidade dos nossos sonhos.

Teles: Obrigado, Juvenil. Até Adelino, mais uma vez peço desculpas, porque, se eu abrir para falar novamente, a gente acaba transformando em um debate. Mas esse debate a gente pode fazer dentro da secretaria, a gente pode recebê-los lá na SEURBS. A gente tem feito esses debates também dentro de conselhos. O CMDU tem uma Câmara Técnica aberta e está discutindo justamente essas propostas de alteração. Essas propostas foram apresentadas também no Conselho de Meio Ambiente, numa reunião conjunta com o Conselho de Desenvolvimento Rural. Então, os três conselhos afeto à SEURBS estão acompanhando também essas propostas. Mas a gente está aberto a recebê-los na SEURBS para discutir essas questões. Assim como o pessoal do Portal dos Pássaros, a Ieda e a Adriana participaram também da reunião de ontem. Vêm participando das audiências públicas, colaborando com a criação da lei, seja se opondo a ela, seja, de alguma forma, contribuindo. Essa participação é importante. Agora a gente vai passar para a próxima fase da audiência. Eu vou pedir ajuda para a Denise, para o Paulo Caon, para a equipe da SEURBS. O que a gente puder esclarecer aqui, a gente vai providenciar os esclarecimentos. O que não foi possível esclarecer, a gente vai encaminhar para as secretarias responsáveis. Tem vários temas aqui que são afetos às outras secretarias, mas esses questionamentos não vão morrer aqui. A gente vai encaminhar para as secretarias pertinentes. Eu fiz algumas anotações aqui. O Alberto pediu dignidade ao bairro, falou das quedas de energia e danos em aparelhos elétricos. Eu vou encaminhar essa demanda para a SMC. A SMC tem um departamento de concessionárias que tem relações com a EDP e com a Sabesp. Então eu vou encaminhar para concessionárias para que eles possam cobrar as concessionárias. Foi falado também dos ônibus noturnos e a questão de tapaburacos nas ruas aqui do bairro. Eu vou encaminhar também essa demanda para a SEMOB, para que ela possa se manifestar, ter conhecimento. Mas se você quiser também, se você puder, Alberto, encaminhar os endereços, os locais, fotos, etc., por e-mail, isso facilita também a secretaria identificar onde estão ocorrendo os

problemas. A Ingrid falou sobre as fossas aqui, que está faltando a limpeza. Eu confesso que não sei se é uma empresa contratada que fazia essa manutenção ou se é a própria SMC. Mas de qualquer forma, a secretaria de manutenção da cidade deve ter essa resposta e eu vou encaminhar para ela também essa demanda. O Adelino fez vários questionamentos. O Adelino protocolou na entrada. Mas de qualquer forma, pelo que anotei aqui, Adelino, você falou da regularização do bairro. A questão da iluminação da estrada do Capuava também tem problemas. A falta de ônibus noturnos. A regularização, tem uma secretaria hoje responsável pela regularização e vai ser encaminhada para eles. A iluminação também, quem verifica isso é a SMC ou ela tem contato com a concessionária também, para que ela possa identificar o que está ocorrendo. A falta de ônibus noturnos seria uma outra secretaria, seria a SEMOB, a Secretaria de Mobilidade Urbana. A iluminação também embaixo dos viadutos seria a SMC, que trata essas questões junto à EDP. E a estrada... da Rua da Colina. Estrada da Colina, eu anotei aqui. Seja concretada. Eu tenho dúvidas aqui, seria a SMC ou a SGO. Então a gente vai encaminhar para a SGO. Tem problemas com a chuva, tem questão da drenagem, da escada hidráulica que você colocou. Então seria mais a SGO mesmo que seria a responsável. E recuperar as ruas antipoeira. Rua antipoeira seria com a SEMOB. A Carolina falou sobre a alteração do zoneamento. Passou o endereço para a gente na Rua Livio Veneziani. A Carolina, a sua ideia era alterar o seu imóvel, que é ZR para ZM4, ou é o inverso, ZM4 para ZR? Foi embora?

Denise Venturi: O imóvel dela é ZR. Pelo que nós entendemos, o imóvel dela está no ZR, sendo que o entorno é no ZM4. Só que como essa proposta agora, nesses ajustes, eles não envolvem zoneamento, nós vamos pedir para que ela protocole formalmente esse pedido, nessa sugestão dela, que nós vamos levar para a secretaria para avaliar o que pode ser feito. Porque neste momento nós não estamos mexendo no mapa. E para a situação dela, que é uma alteração de zoneamento, não está tendo essa revisão agora. Estamos dando como resposta para a sua situação, que como não vai haver uma revisão de zoneamento agora, não vai ter esse ajuste, nós vamos pedir só que você formalize esse pedido, ou por e-mail lá para o seurbs@sjc.sp.gov.br, ou aqui pelo nosso formulário, e a gente vai levar esse pedido para a secretaria para avaliar o que pode ser feito. Mas que sim, na próxima revisão também, caso isso não possa ser feito agora, você já entra também com esse pedido para fazer esse acompanhamento, esse monitoramento.

Teles: O Marcos, Jardim de Santa Fé, ele falou sobre a redução de velocidade na Bruna Fair. Eu anotei aqui, eu vou passar para a SEMOB também, verificar o que seria possível fazer no local. O aumento do estacionamento na UBS. E a falta de médicos, ortopedistas, envolve várias secretarias aqui as demandas, e eu vou estar encaminhando também para as secretarias responsáveis. A Adriana, ela

questionou a necessidade de maiores esclarecimentos, realização de mais audiências públicas, os impactos que essas leis, essas propostas podem causar, e questionou a linguagem que a gente está utilizando, que está sendo muito técnica. Eu não sei se a Denise quer falar alguma coisa, mas eu acho que é uma crítica construtiva. Eu acho que, de repente, a gente pode melhorar mesmo essa comunicação com a população. A gente tem mais algumas audiências até o final desse ciclo. Eu vou estar conversando com o Oswaldo, o Paulo Caon, a Denise, o que pode ser melhorado com relação à apresentação. De repente, até explicar melhor o que é essa outorga onerosa que a gente tanto fala, que foi criado no plano diretor, porque a gente está acostumado com isso dia a dia, e a população que não tem contato, talvez não tenha tanta familiaridade com esse assunto. De repente, é algo que a gente pode inserir na apresentação. A Ieda, ela questionou o adensamento de alguns bairros, Vila Ema, Vila Diana, questionou o prédio que está sendo projetado para o Aquários, que seria de 40 andares, o excesso de prédios em São José. Eu não tenho tanta competência para falar sobre esse assunto. Eu sou advogado, então seria até temerário eu dizer se é correto ou não é, se é o melhor para a cidade ou não é. Mas esse assunto foi muito debatido no plano diretor de zoneamento. O plano diretor vai ser revisto, hoje a gente tem alguns ajustes, a inserção do que foi discutido no Código de Obras para poder potencializar as questões sustentáveis nas construções. A gente está criando mais um instrumento para poder ser utilizado, mas eu confesso que não sei te dizer se realmente esse adensamento é ruim ou não para a cidade. Eu não sei se a Denise e o Paulo poderiam se manifestar, explicar um pouquinho melhor sobre isso. Mas a ideia discutida na época do plano diretor, Daniela, se eu estiver errado, me corrija, é na época que foi proposto por uma parte da população que a cidade fosse mais compacta e menos (espraiada) [01:16:23]. Isso acaba ocasionando realmente na construção de prédios. Mas eu...

F: (inint) [01:16:30-01:16:48].

Teles: Entendi. Eu lembro até, eu acompanhei na época do plano diretor, eu já estava na prefeitura, e eu lembro que existia uma grande discussão de um grupo que queria inserir comércios, mudar as atividades do bairro, e um outro grupo que defendia que isso não poderia ocorrer. Eu lembro que tinha uma grande discussão em torno do bairro. Esse bairro já foi até pedido de tombamento. É uma discussão longa essa. Mas não sei se vocês podem esclarecer esse assunto.

Daniela: A verticalização, gente, é algo que é um assunto polêmico, complicado, mas ela tem sempre uma questão. Evitar o espraiamento, deixar uma cidade mais compacta, melhorar a mobilidade, diminuir o espraiamento, principalmente para as áreas ambientalmente mais sensíveis, e diminuir o custeio da cidade. Esse tema, todos os países e cidades com nosso porte ou maior enfrentam. Mesmo quem mora

em um prédio não aceita, ele chegou lá. A população que ali estava também não gostou. Ao chegar o próximo, o próximo incomoda, obviamente incomoda durante a construção, principalmente até a população ali se estabelecer, e assim vai sucessivamente. Mas sempre pedimos para fazer uma reflexão em termos de cidade. Questão ambiental. Onde queremos parar espraiando a cidade? Porque quem tem maior poder aquisitivo vai escolher, inclusive, expulsando a população mais simples, cada vez mais para a periferia, e cada vez mais para as áreas ambientalmente sensíveis. Então, a questão ambiental tem um peso muito grande hoje para a Prefeitura, inclusive nas construções. A gente está meio que incentivando, quase que forçando, o código, inclusive, exige a sustentabilidade hoje nas edificações, porque a mudança climática está pegando muito a nível mundial e São José está se adequando. Tanto é que ganha alguns prêmios, como cidade resiliente, inteligente. Então, é uma reflexão. Sempre quem chegar vai incomodar. Quem já está incomodou alguém. Mas como refletir sobre a periferização, o espraiamento, o custeio e, principalmente, a questão ambiental? Vamos pesar essa conta. E foi isso que a população, quando escolheu o Plano Diretor, da forma que escolheu, escolheu isso. Paralelo a isso, a gente implantou a outorga. Eles não estão pagando e, por isso, estão construindo. Não, eles já podiam construir, só que o coeficiente até tinha um teto, mas ele era gratuito. Hoje, lógico, os construtores não gostaram, tornou o empreendimento mais caro. Mas, paralelo a isso, eu preciso cobrar uma contrapartida, porque aquele impacto, aquele empreendimento, que ele traz, sim, algum benefício, ajuda a gente, mas ele gera impacto. Eu tenho que devolver isso para a sociedade. Então, foi difícil implantar esse instrumento. Está difícil manter ele. E a gente está tentando mostrar bons resultados em relação a ele. A gente já, inclusive, conseguiu entregar algumas obras e tem várias já previstas em andamento. Então, a gente está tentando fazer um equacionamento da melhor forma na cidade. Não agrada a todo mundo. Às vezes, deixa boa parte descontente, mas, assim, quando ninguém está muito contente e não está também muito triste, é sinal que a gente chegou, talvez, ali no meio termo. Mas, assim, eu peço essa reflexão. Vamos pensar nisso, no meio ambiente, na periferização. E, cada vez que eu acabo espraiando, eu estou, na verdade, trazendo a população mais pobre para a periferia, e isso não é legal. Então, é só um pensamento. A gente vai discutir muito no plano diretor. Conto com a sua participação quando a gente estiver lá. Isso é importante, porque, conversando, a gente pode chegar em pontos comuns e ajudar a cidade, quem sabe, não trazem propostas para a gente melhorar. Mas hoje foi, na época, e hoje a gente mantém esse planejamento, foi esse o intuito.

Teles: Desculpa, qual que é o seu nome? Mônica, vamos fazer o seguinte. Para seguir o rito da audiência, a Daniela pode te explicar, após a audiência, agora

mesmo, só para finalizar. E, se tiver algum questionamento mais profundo, pode ser feito por e-mail também, mas a gente já esclarece já, tá bom? Só para finalizar. E, se tiver algum questionamento mais profundo, pode ser feito por e-mail também, mas a gente já esclarece já, tá bom? Só para seguir o rito, porque, senão, também, a mesma questão da Adelino, a gente acaba abrindo para outros debates e a gente acaba fugindo do rito.

F: (inint) [01:22:37-01:22:59].

Teles: A gente acaba aproveitando esse momento para ouvir a população, o que ela tem de críticas também. A prefeitura não acerta sempre, muito pelo contrário. E a gente aproveita esse momento para ouvir as críticas realmente, para levar para os técnicos da prefeitura, para tentar tomar alguma providência com relação às críticas. Então, a gente acaba abrindo para debates, inclusive, fora também da proposta legislativa. Mas eu só fico preocupado com isso, porque, realmente, se eu abrir para uma outra pergunta, a gente não vai sair daqui. Mas eu gostaria de te responder, vou pedir para a Daniela te responder daqui a pouco. Tudo bem? Tá, não, mas a gente responde daí. Tá joia. Bom, o Juvenil elogiou a participação dos munícipes, do Portal dos Pássaros, a presença nas audiências. Tem mais alguma coisa? Não? Bom, eu acho que é isso. Mais uma vez eu peço desculpa por não estar... prolongando.

F: (inint) [01:24:09-01:24:22].

Teles: Não. Posso encerrar, daí a gente conversa? Tá joia, então. Bom, eu gostaria de agradecer a todos por essa quinta fase da audiência. Gostaria de agradecer a todos pela participação, parabenizar pela participação. E fica encerrada, então, a audiência pública de hoje. Até mais. Boa noite.

[Digite texto]