

Sugestões em Audiência Pública (29/09/2025)			
Nome	Bairro/Região	Sugestão	Resposta
Paulo Roberto Jimenez Costa	Munícipe	Informa que, pelo projeto, zonas consideradas não centrais passam a ser centrais. Informa que em uma propriedade pública há uma via particular e informa que há um zoneamento diferente de cada lado da via. Foi informado que teria que esperar até 2028 para o erro ser corrigido. Informa que o problema é na zona norte do município, no começo da SP-50. Informa que o problema surgiu a partir de 2018.	O projeto de lei que trata de ajustes de parâmetros urbanísticos da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo de São José dos Campos, não propõe alterações no Mapa de Zoneamento integrante da Lei Complementar n. 623/19. Essa questão será objeto de análise quando do processo de revisão integral do Plano Diretor e Zoneamento da Cidade.
Roberto Matias	Diretor da Revista A Hora da Verdade	Informa que a cidade está consolidada e pede por melhor planejamento urbano. Informa que o município cresceu muito rapidamente e que os bairros foram construídos sem pensar em mobilidade. Quer debate sem política e se manifesta favoravelmente aos projetos.	As audiências públicas possibilitam que entidades civis, representantes de órgãos públicos e a população em geral, discutam temas de interesse da sociedade; o que promove a participação cidadã e permite conhecer a visão e as necessidades da comunidade, para o aperfeiçoamento das políticas públicas propostas.
Flavio Luis da Silveira Gonçalves	Munícipe	Pede a supressão do § 1º art. Da Lei Complementar 619. Impede certos usos na Avenida Nove de Julho até para imóveis inseridos no CR1. A exceção limita usos de baixo impacto, como estacionamentos rotativos. O uso como estacionamentos rotativos deveria ser possível por autorizações específicas ou mediante condicionantes técnicas e não vetado genericamente, sem justificativa técnica.	O projeto de lei que trata de ajustes de parâmetros urbanísticos da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo de São José dos Campos, não propõe alterações no Mapa de Zoneamento integrante da Lei Complementar n. 623/19; nem na classificação dos Corredores de Uso da Cidade. Especificamente em relação ao rol de atividades previstas nos imóveis com frente para a Av. Nove de Julho, externos ao controle de fechamento do loteamento Jardim Apolo, os mesmos foram pactuados com a Sociedade dos Moradores do Jardim Apolo (SOCIMJA) por ocasião da revisão integral do zoneamento, que resultou na LC 623/19. Portanto, tal questão somente será objeto de análise quando do processo de revisão integral do Plano Diretor e Zoneamento da Cidade.
José Renato Dias Fedatto	Construtora Costa Norte	Informa que a construção civil tem grande empregabilidade. O incentivo à construção civil é importante para redistribuição de renda. Informa que os projetos são vistos para a construção civil e para que esta cumpra sua função social.	As audiências públicas possibilitam que entidades civis, representantes de órgãos públicos e a população em geral, discutam temas de interesse da sociedade; o que promove a participação cidadã e permite conhecer a visão e as necessidades da comunidade, para o aperfeiçoamento das políticas públicas propostas.
Isis do Carmo	Author Construtora	Comparece em nome de uma construtora. Informa que a construção civil é o que mais movimenta o país. Informa que tem dificuldade de contratar profissionais da área, apesar de ter vagas abertas para contratações.	As audiências públicas possibilitam que entidades civis, representantes de órgãos públicos e a população em geral, discutam temas de interesse da sociedade; o que promove a participação cidadã e permite conhecer a visão e as necessidades da comunidade, para o aperfeiçoamento das políticas públicas propostas.

José Carlos da Silva	Associação Reserva do Jaguari	Informa que demolição não é solução, mas sim regularizar. O projeto deveria abrir a possibilidade de regularizar bairros irregulares. Pede a necessidade de considerar chácaras pequenas, e não apenas sítios de recreio. Pede a aprovação do art. 10.	Os projetos de lei propostos nessa Audiência Pública, visam ampliar a possibilidade da regularização fundiária de núcleos informais na zona rural do Município, por meio da modalidade Condomínio de Sítios de Recreio, condição a ser regulamentada por lei específica mediante processo prévio de discussão pública.
Lincoln Delgado	Munícipe	Informa que o mundo pós pandemia mudou. Fala das zonas rurais irregulares e da importância de criação de loteamentos de sítios de recreio. Informa que soluções verdes são necessidades a serem atendidas. Informa que o projeto não é de oportunismo, mas de necessidade.	Os projetos de lei propostos nessa Audiência Pública, visam ampliar a possibilidade da regularização fundiária de núcleos informais na zona rural do Município, por meio da modalidade Condomínio de Sítios de Recreio, condição a ser regulamentada por lei específica mediante processo prévio de discussão pública.
Anne Abdalla	Arquiteta autônoma	Informa que veio apoiar os projetos. Informa que realizou várias regularizações de imóveis e que informa que a lei atual é muito engessada.	Os projetos de lei propostos nessa Audiência Pública, visam ampliar a possibilidade da regularização fundiária de núcleos informais na zona rural do Município, por meio da modalidade Condomínio de Sítios de Recreio, condição a ser regulamentada por lei específica mediante processo prévio de discussão pública.
Ângela Silva	Associação de Favelas	Questionou o que houve com suas sugestões apresentadas nas audiências públicas anteriores. Questionou sobre empreendimento na zona leste e sobre os imóveis irregulares que ficam o seu entorno. Informa que vê discriminação e racismo ambiental.	Todas as sugestões, comentários e críticas feitas pelos munícipes no período das audiências públicas referentes aos projetos de lei de ajustes de parâmetros urbanísticos no PDDI e na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, realizadas pela Prefeitura, foram analisados e respondidos pela SEURBS. Essas informações constam do caderno de devolutivas disponibilizados pela SEURBS no site da Prefeitura; podendo ser consultado por meio do link: https://www.sjc.sp.gov.br/servicos/urbanismo-e-sustentabilidade/planejamento-urbano/gestao-democratica-da-cidade/audiencias-publicas-2025/
Carina Galvão	Construtora Costa Norte	Informa que é favorável às alterações, visto que vão gerar mais empregos na Construção Civil.	As audiências públicas possibilitam que entidades civis, representantes de órgãos públicos e a população em geral, discutam temas de interesse da sociedade; o que promove a participação cidadã e permite conhecer a visão e as necessidades da comunidade, para o aperfeiçoamento das políticas públicas propostas.
Cosme Vitor	Associação de Favelas de São José dos Campos	Questiona a ausência de devolutivas. Informa que Oswaldo se aposenta deixando a cidade pior do que quando chegou. Informa que os projetos vão fortalecer a especulação imobiliária. Questionou para onde vão os moradores da Vila Guarani. Informou que a Lei 651 é imoral. Informa que autoridades dizem que a cidade é para todos, mas colocam o pobre em guetos. Questiona o que significa a HIS e onde seria construído.	Todas as sugestões, comentários e críticas feitas pelos munícipes no período das audiências públicas referentes aos projetos de lei de ajustes de parâmetros urbanísticos no PDDI e na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, realizadas pela Prefeitura, foram analisados e respondidos pela SEURBS. Essas informações constam do caderno de devolutivas disponibilizados pela SEURBS no site da Prefeitura; podendo ser consultado por meio do link: https://www.sjc.sp.gov.br/servicos/urbanismo-e-sustentabilidade/planejamento-urbano/gestao-democratica-da-cidade/audiencias-publicas-2025/

			cidade/audiencias-publicas-2025/ Quanto as questões referentes a Vila Guarani, a demanda não é objeto do tema tratado na Audiência Pública, contudo, será encaminhada a Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária para conhecimento.
Lizandra Almeida	Construtora Costa Norte	Informa que a construção civil gera emprego e dá oportunidades. Informa que privilegia o comércio local. Informa que quer construir para todos e pede a aprovação dos projetos.	As audiências públicas possibilitam que entidades civis, representantes de órgãos públicos e a população em geral, discutam temas de interesse da sociedade; o que promove a participação cidadã e permite conhecer a visão e as necessidades da comunidade, para o aperfeiçoamento das políticas públicas propostas.
Tatiana Santos Damázio	Portal dos Pássaros	Informa que o projeto permite que loteamentos regulares em ZM1 podem fazer controle de acesso de pessoas. Informa que o bairro Portal dos Pássaros lutou muito por isso. Informa que as alterações não são inovações porque o controle de acesso já acontece em outros locais. Informa que seu bairro é isolado e sofre com problemas de fluxos e segurança. Pede mais segurança. Pede a aprovação do projeto.	As audiências públicas possibilitam que entidades civis, representantes de órgãos públicos e a população em geral, discutam temas de interesse da sociedade; o que promove a participação cidadã e permite conhecer a visão e as necessidades da comunidade, para o aperfeiçoamento das políticas públicas propostas.
Filipe Volette Marçon	Portal dos Pássaros	Pede a aprovação do projeto porque permite que loteamentos regulares em ZM1 possam fazer controle de acesso.	As audiências públicas possibilitam que entidades civis, representantes de órgãos públicos e a população em geral, discutam temas de interesse da sociedade; o que promove a participação cidadã e permite conhecer a visão e as necessidades da comunidade, para o aperfeiçoamento das políticas públicas propostas.
Maria Aparecida Costa	Pres. Da SAB do Majestic	Informa que as regras atuais são muito rígidas. Questiona o que e como ocorrerá na ocupação do eixo Dutra. Informa que é favorável ao projeto.	As audiências públicas possibilitam que entidades civis, representantes de órgãos públicos e a população em geral, discutam temas de interesse da sociedade; o que promove a participação cidadã e permite conhecer a visão e as necessidades da comunidade, para o aperfeiçoamento das políticas públicas propostas. Quanto a Centralidade Metropolitana Eixo Dutra, oportuno esclarecer que essa se localiza ao longo da Rodovia Presidente Dutra, no trecho compreendido entre o Viaduto Pastor Liberato Colombani e a Avenida Lisboa, onde concentram-se grandes equipamentos e estabelecimentos comerciais de médio e grande porte; sendo admitido o uso residencial multifamiliar na forma mista com o uso não residencial. O projeto de lei visa somente um reequilíbrio

			na relação percentual do uso multifamiliar com o uso não residencial, na forma mista, para fomento da produção habitacional na Cidade.
Joana Paula Melo	Associação da Vila Rossi e Adjacências	Agradece os ajustes que viabilizaram uma quadra reivindicada há 25 anos. Solicita nos empreendimentos na Vila Jaguari. Pede a ausência de muros na região para não devassar a vista.	As audiências públicas possibilitam que entidades civis, representantes de órgãos públicos e a população em geral, discutam temas de interesse da sociedade; o que promove a participação cidadã e permite conhecer a visão e as necessidades da comunidade, para o aperfeiçoamento das políticas públicas propostas.
Carlos Abranches	Vereador	Solicita garantia de que direitos sociais e ambientais serão respeitados. Pede transparência com relação aos valores arrecadados com a outorga onerosa. Questiona o decreto que permite o manejo de recursos para outras pastas. Solicita garantia para o fundo municipal de habitação.	As audiências públicas possibilitam que entidades civis, representantes de órgãos públicos e a população em geral, discutam temas de interesse da sociedade; o que promove a participação cidadã e permite conhecer a visão e as necessidades da comunidade, para o aperfeiçoamento das políticas públicas propostas. Quanto aos valores arrecadados atualmente com a Outorga Onerosa do Direito de Construir, informamos que a planilha orçamentária referente ao uso dos recursos oriundos da aplicação do instrumento urbanístico, está disponível no Portal da Transparência do site da PSJC. Oportuno esclarecer que regulamentação do instrumento Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo proposto, com seus respectivos critérios de aplicabilidade no território, e a utilização dos recursos financeiros no âmbito do Fundo Municipal de Habitação, dar-se-á por meio de legislação específica acompanhada de devida discussão pública. Em relação ao Decreto que contingencia recursos dos fundos municipais, esclarecemos que a demanda não é objeto do tema tratado na Audiência Pública, contudo, será encaminhada a Secretaria de Gestão Administrativa e Finanças para conhecimento.

André Miragaia	Assessor do Ver. Carlos Abranches	Questiona a realização da audiência pública após o prazo de emendas. Questiona as parcelas de incentivo e sugere incentivo progressivo de 0,02 para 0,08 para replantio de árvores. Pede a proteção das árvores do município e o plantio de novas árvores.	As questões afetas a tramitação do projeto de lei na Câmara, são de competência do Legislativo Municipal. Com a crescente relevância da sustentabilidade no ambiente urbano, buscou-se o aperfeiçoamento do Fator de Sustentabilidade (Fs) com a incorporação de novas opções de estratégias sustentáveis para aplicação nos empreendimentos. 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, fica mantido o limite da soma das parcelas de incentivos de 0,50, para o pagamento da contrapartida financeira da OODC. Especificamente em relação as parcelas de incentivo das estratégias de sustentabilidade, importante esclarecer que a pontuação proposta decorre da relevância da estratégia, de seu custo de implantação, e de um equilíbrio buscado para fomento dessas estratégias. Uma alteração na ponderação de uma estratégia específica pode alterar o equilíbrio de todo o contexto. O recomendável é acompanhar a aplicabilidade do Manual de Sustentabilidade no âmbito do processo de urbanização, para realizar avaliações e os ajustes periódicos necessários.
Erika da Silva Daniel Azibei	Portal dos Pássaros	Pede a aprovação do projeto porque permite que loteamentos regulares em ZM1 possam fazer controle de acesso.	As audiências públicas possibilitam que entidades civis, representantes de órgãos públicos e a população em geral, discutam temas de interesse da sociedade; o que promove a participação cidadã e permite conhecer a visão e as necessidades da comunidade, para o aperfeiçoamento das políticas públicas propostas.
Silvio Blanque	Portal dos Pássaros	Pede a aprovação do projeto porque permite que loteamentos regulares em ZM1 possam fazer controle de acesso.	As audiências públicas possibilitam que entidades civis, representantes de órgãos públicos e a população em geral, discutam temas de interesse da sociedade; o que promove a participação cidadã e permite conhecer a visão e as necessidades da comunidade, para o aperfeiçoamento das políticas públicas propostas.

Silvio Blanque	Portal dos Pássaros	Pede a aprovação do projeto porque permite que loteamentos regulares em ZM1 possam fazer controle de acesso.	As audiências públicas possibilitam que entidades civis, representantes de órgãos públicos e a população em geral, discutam temas de interesse da sociedade; o que promove a participação cidadã e permite conhecer a visão e as necessidades da comunidade, para o aperfeiçoamento das políticas públicas propostas.
Juliano do Nascimento	Portal dos Pássaros	Pede a aprovação do projeto porque permite que loteamentos regulares em ZM1 possam fazer controle de acesso.	As audiências públicas possibilitam que entidades civis, representantes de órgãos públicos e a população em geral, discutam temas de interesse da sociedade; o que promove a participação cidadã e permite conhecer a visão e as necessidades da comunidade, para o aperfeiçoamento das políticas públicas propostas.
Fernando Beralto	MZ3 Engenharia	Trabalha no setor a construção civil. Informa que apoia o projeto, que destravar investimentos e gerará empregos. Elogiou as soluções verdes.	As audiências públicas possibilitam que entidades civis, representantes de órgãos públicos e a população em geral, discutam temas de interesse da sociedade; o que promove a participação cidadã e permite conhecer a visão e as necessidades da comunidade, para o aperfeiçoamento das políticas públicas propostas.
Dean Lopes	Construtora Costa Norte	Trabalha no setor a construção civil. Informa que apoia o projeto, que destravar investimentos e gerará empregos. Elogiou as soluções verdes.	As audiências públicas possibilitam que entidades civis, representantes de órgãos públicos e a população em geral, discutam temas de interesse da sociedade; o que promove a participação cidadã e permite conhecer a visão e as necessidades da comunidade, para o aperfeiçoamento das políticas públicas propostas.

Gerald Jean Francis Banon	Secretário do Amigos do Bairro Esplanada	Faz questionamento ao artigo 139 do Projeto que altera o Plano Diretor. Informa que não houve divulgação da Reunião do CMDU e que a ata do CMDU somente foi divulgada após as audiências públicas. Sugere a criação de contrapartidas urbanísticas. Questiona a falta de atenção às ilhas de calor do município.	O Plano Diretor de São José dos Campos (LC 612/18), em seu Art. 139, 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), instituído pela Lei Complementar n. 10.314, de 4 de maio de 2021, 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. As discussões técnicas no CMDU referentes aos projetos de lei estão devidamente registradas em ATA's, disponibilizadas no site da PSJC. Todas as informações referentes ao processo de discussão pública dos Projetos de Lei referentes aos Ajustes da Contrapartida Financeira de Planejamento Sustentável do PDDI, e aos Ajustes de parâmetros urbanísticos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, bem como os esclarecimentos técnicos de cada ajuste proposto, inclusive o Caderno de Devolutivas referente às sugestões, críticas e comentários feitos pela sociedade, estão disponíveis no site da PSJC, no link https://www.sjc.sp.gov.br/servicos/urbanismo-e-sustentabilidade/planejamentourbano/audiencias-publicas-2025/ O fenômeno climático urbano, "ilhas de calor", é caracterizado pela maior temperatura das cidades em relação às áreas vizinhas, como as zonas rurais, decorrente de uma maior impermeabilização do solo, e concentração de materiais como asfalto, concreto e superfícies escuras, que absorvem mais calor. É de conhecimento que seu combate se dá com o aumento da vegetação, por meio do plantio de árvores e criação de parques e jardins; telhados e paredes verdes que ajudam a reduzir a temperatura local; com o uso de materiais refletivos, a exemplo de telhados e pavimentos de cores claras que ajuda a diminuir a absorção de calor; pavimentos permeáveis; construções mais sustentáveis e eficientes; e a adoção de soluções de planejamento urbano, a exemplo de Corredores Verdes; Infraestruturas Sustentáveis; Mobilidade Sustentável;
--	---	---	--

			Educação e envolvimento da comunidade, entre outros. Ciente disto, a política de sustentabilidade de São José dos Campos não está pautada exclusivamente na política da Outorga Onerosa do Direito de Construir. A sustentabilidade está associada 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 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.
--	--	--	---

Marco Carvalho	Comissão de Justiça e Paz – CNBB Sul 1	Informa que os projetos não trazem alterações pontuais, mas sim grandes alterações, que exigem alteração da Lei Orgânica do Município. Informa que as leis são elaboradas para as Construtoras. Informa que a outorga onerosa abre mão de recursos públicos. Questiona a possibilidade de criação dos loteamentos dos sítios de recreio para quem tem alta renda, mas não das chácaras dos pobres. Informa que o princípio não atende ao povo. Reitera as falas de Ângela Silva.	O projeto de lei de ajustes da contrapartida financeira de planejamento sustentável do Plano Diretor, propõe a manutenção do equilíbrio financeiro atrelado à fórmula da Outorga Onerosa do Direito de Construir; a desvinculação do valor do terreno (Vt) das atualizações da PGV; a correção anual do Valor do terreno pelo INPC; com o objetivo de manter a oferta habitacional na Cidade, essencial para o equilíbrio dos preços; e a empregabilidade com viés social ofertada pela construção civil. Amplia as estratégias do Fator de Sustentabilidade na contrapartida financeira da OODC, para incentivar a construção civil a utilizar materiais e tecnologias que otimizem o consumo de energia e recursos. E instituiu o instrumento Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, voltado a regularização fundiária de núcleos informais de interesse específico sob a forma de Condomínio de Sítio de Recreio. No entanto, estão mantidos integralmente, os elementos estruturantes do Plano Diretor; sendo eles: Perímetro urbano e rural; Macrozoneamento rural; Macrozoneamento urbano; Área de Proteção Ambiental da planície aluvionar dos Rios Paraíba do Sul e Jaguari; Macroestrutura viária (vias estruturais existentes e projetadas); Áreas urbanas de interesse ambiental (várzeas, remanescentes de cerrado e mata atlântica); Parques urbanos existentes e projetados e Unidades de Conservação Ambiental; Áreas suscetíveis à inundação – Plano Municipal de Macrodrenagem Urbana; Núcleos informais passíveis de regularização fundiária social e específica; entre outros. Com relação a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, os ajustes de parâmetros urbanísticos propostos não alteram os principais elementos da lei, sendo eles: Mapa de Zoneamento; exigências para loteamentos, desmembramentos e desdobros; parâmetros de Uso e Ocupação das Zonas de Uso; relação e parâmetros urbanísticos dos corredores de uso (vias comerciais e de uso misto); classificação do uso residencial (unifamiliar, multifamiliar e misto); classificação das atividades comercial e de serviços e industrial.
Arthur Farias Azileiro	Portal dos Pássaros	Pede a aprovação do projeto porque permite que loteamentos regulares em ZM1 possam fazer controle de acesso.	As audiências públicas possibilitam que entidades civis, representantes de órgãos públicos e a população em geral, discutam temas de interesse da sociedade; o que promove a participação cidadã e permite conhecer a visão e as necessidades da comunidade, para o aperfeiçoamento das políticas públicas propostas.
Adelino Vieiras Catanhos	Munícipe	Veio para falar do Esplanada. Disse que como nada foi mencionado sobre o bairro, não tinha mais o que falar.	As audiências públicas possibilitam que entidades civis, representantes de órgãos públicos e a população em geral, discutam temas de interesse da sociedade; o que promove a participação cidadã e permite

			conhecer a visão e as necessidades da comunidade, para o aperfeiçoamento das políticas públicas propostas.
José Moraes Barbosa	Movimento Desperta São José	Solicita a realização de outras audiências públicas realizadas pela Câmara Municipal nas zonas Norte, Sul, Leste e Oeste. Informa que o município cresceu desordenadamente e não está preparado para lidar com as decorrências das mudanças climáticas. Informa que alterações urbanísticas exige maior critério. Sugere convênio com instituições de pesquisa para avaliar os projetos. Pede Câmara técnica na Comissão de Meio Ambiente. Expõe preocupação com as adjacências da Via Dutra.	A Lei Orgânica Municipal estabelece a obrigatoriedade de realização de audiência pública para elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado; e, para a elaboração ou alteração de legislação reguladora do uso e ocupação do solo; exigência está que está sendo atendida pela Prefeitura, no presente processo de discussão dos ajustes propostos na legislação urbanística de São José dos Campos. O Edital de Convocação das Audiências Públicas para discussão do projeto de lei referente a ajustes de parâmetros urbanísticos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar n. 623, de 2019); e da Contrapartida Financeira de Planejamento Urbano Sustentável instituída 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. A divulgação contou ainda com releases para a imprensa, e convites enviados por e-mails à todas as autoridades e entidades da Cidade. As audiências públicas possibilitam que entidades civis, representantes de órgãos públicos e a população em geral, discutam temas de interesse da sociedade; o que promove a participação cidadã e permite conhecer a visão e as necessidades da comunidade, para o aperfeiçoamento das políticas públicas propostas. Oportuno ainda mencionar, que o período compreendido entre a data de publicação do edital de convocação e a realização das Audiências Públicas (30 de abril de 2025 a 02 de junho de 2025), associado ao prazo estabelecido de 05 (cinco) dias úteis após a realização da última audiência pública, para o envio de sugestões e contribuições aos projetos de lei à Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade, por meio do e-mail seurbs@sjc.sp.gov.br e de protocolo no Paço Municipal; totalizaram 41 dias em que a população teve um canal aberto para manifestação em relação as propostas apresentadas pelo Poder Público Municipal. Importante ressaltar também, que uma vez protocolado o projeto de lei na Câmara Municipal, este será debatido no Legislativo, inclusive com a realização de nova Audiência Pública; proporcionando à população outro canal de discussão na Cidade das propostas apresentadas pela Municipalidade.

			O Plano Diretor de São José dos Campos (LC 612/18), em seu Art. 139, 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), instituído pela Lei Complementar n. 10.314, de 4 de maio de 2021, 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. Oportuno informar que os projetos de lei objetos das Audiências Públicas foram submetidos à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMAM), e Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural (CMDR). Todas as informações referentes ao processo de discussão pública dos Projetos de Lei referentes aos Ajustes da Contrapartida Financeira de Planejamento Sustentável do PDDI, e aos Ajustes de parâmetros urbanísticos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, bem como os esclarecimentos técnicos de cada ajuste proposto, inclusive o Caderno de Devolutivas referente às sugestões, críticas e comentários feitos pela sociedade, estão disponíveis no site da PSJC, no link https://www.sjc.sp.gov.br/servicos/urbanismo-e-sustentabilidade/planejamentourbano/audiencias-publicas-2025/ Atualmente é amplamente reconhecido no urbanismo contemporâneo, que as cidades compactas são uma alternativa estratégica para a promoção de ambientes urbanos mais eficientes, sustentáveis e socialmente integrados. A partir de princípios que enfatizam a proximidade funcional, a diversidade de usos e a intensidade das interações urbanas, essas cidades se contrapõem ao modelo de urbanização dispersa ou espraiada, responsável por inúmeros impactos socioambientais negativos. Um dos principais benefícios das cidades compactas é a eficiência no uso do solo urbano. Ao concentrar as funções urbanas e evitar o crescimento horizontal desordenado, esse modelo preserva áreas naturais e rurais que
--	--	--	--

		circundam o limite urbano, reduzindo o consumo de terrenos e contribuindo para a proteção de: ecossistemas frágeis, mananciais, áreas com relevo acidentado ou com restrições geotécnicas e áreas de produção agrícola. Desta forma, essa abordagem de cidade contribui para a preservação da biodiversidade e mitigação dos efeitos da fragmentação de habitats naturais, assim como, para o fortalecimento da economia agro sustentável. A compactidade urbana também tem um papel fundamental na promoção da mobilidade sustentável. Em cidades onde a proximidade entre moradia, trabalho, comércio e serviços é maior, a dependência de automóveis tende a diminuir, favorecendo deslocamentos a pé, de bicicleta ou por meio do transporte coletivo. Isso resulta em menores índices de emissão de poluentes, redução dos congestionamentos e melhoria da qualidade do ar, aspectos essenciais para a saúde pública e para o enfrentamento das mudanças climáticas. O modelo de cidade compacta alinha-se às diretrizes do desenvolvimento sustentável, por se apresentar como uma solução mais adaptável às transformações futuras frente aos desafios ambientais, econômicos ou sociais contemporâneos. Neste contexto, com o objetivo de promoção de uma melhor organização do território, do desenvolvimento sustentável, de uma cidade econômica 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. Para alcançar esse cenário desejado na Cidade, o Plano Diretor instituiu o Macrozoneamento Urbano, que visa estabelecer o ordenamento territorial, tendo como base a infraestrutura e os serviços existentes, bem como as características ambientais e locacionais, sendo este dividido em três macrozonas urbanas, cada qual com seu objetivo. A Macrozona de Consolidação objetiva 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; já a Macrozona de Estruturação objetiva a melhor organização do território por meio de novos loteamentos,
--	--	--

		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, além da promoção de diversidade de usos, visando equilíbrio na relação entre moradia e ofertas de emprego; e por último a Macrozona de Ocupação Controlada objetiva o combate à expansão urbana periférica da Cidade, por meio do controle do adensamento populacional. Para aprimorar a funcionalidade do Macrozoneamento Urbano almejado, o Plano Diretor 2018, instituiu as figuras do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) e do Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM). O CAB corresponde ao índice construtivo gratuito para toda cidade, e o CAM é o índice construtivo que limita o adensamento construtivo máximo de acordo com zoneamento e macrozoneamento urbano, sendo que a diferença entre o CAM e o CAB, quando positiva, resulta no coeficiente de aproveitamento oneroso, ou seja, sujeito a contrapartida financeira através do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC. A Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC é um instrumento que auxilia no ordenamento da Cidade ao incentivar a ocupação em áreas com infraestrutura e a desestimular a expansão urbana desordenada, além de incentivar a sustentabilidade do ambiente construído. A sua fórmula de cálculo da contrapartida financeira inclui fatores de redução que visam incentivar empreendimentos com maior aderência aos princípios da política de desenvolvimento sustentável do Município, conforme Plano Diretor de 2018, entre eles citamos o Fator de Planejamento (Fp), o Fator de Sustentabilidade (Fs), explanados a seguir. 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. Enquanto que a importância do Fator de Sustentabilidade (Fs) no ambiente construído reside na necessidade de garantir que a construção civil, desde a concepção do projeto, execução da obra, até o descarte, minimize os impactos ambientais, econômicos e sociais, através da utilização de materiais e tecnologias que otimizam o consumo de energia e recursos. O Plano Diretor 2018 em seu Art. 77, dispõe sobre o Fator de Sustentabilidade, que institui o rol de estratégias e parcelas de incentivo, as quais estão sendo ampliadas nesta proposta.
--	--	---

			A política de sustentabilidade não está pautada exclusivamente na política da Outorga Onerosa do Direito de Construir. A sustentabilidade está associada 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; entre outras, elementos que juntos formam a política de sustentabilidade do Município; em especial, o Decreto n. 19.888, de 21 de fevereiro de 2025, que regulamenta a política de Sustentabilidade do Ambiente Construído e institui o Manual de Sustentabilidade no Ambiente Construído de São José dos Campos como instrumento de aplicação das estratégias sustentáveis no âmbito da legislação urbanística e edílica do Município. Cabe ainda ressaltar que, os Macrozoneamentos Urbano e Rural, a rede de Centralidades Urbanas, Macrodrenagem Urbana, Macroestrutura Viária e Parques Urbanos, elementos estruturais do Plano Diretor; e, as políticas de Meio Ambiente, Educação, Saúde, Assistência Social, Esportes, Cultura, Desenvolvimento Econômico, e, da Proteção ao Cidadão e a Cidade; estão mantidos da forma como foram instituídos pela Lei Complementar n. 612, de 2018 (PDDI); não havendo nenhum ajuste proposto à legislação nesse sentido
Elaine Lopes	Representando o o Banhado e a Rede Nacional de Mulheres Guardiãs de território ameaçados e atingidos por megaprojetos	Questionou a ausência de documento jurídico para fazer a demolição de muros, mas que foi feita em janeiro a demolição do muro de Sérgio Blanc, em imóvel escriturado e matriculado, enquanto o da via oeste permanece de pé. Informa que querendo ou não, as autoridades terão de discutir a regularização fundiária do Banhado, haja vista a vitória em primeira instância. Informa que os moradores do Banhado são marginalizados. Exige que o Banhado tenha serviços essenciais e esteja contemplado no orçamento.	A demanda não é objeto do tema tratado na Audiência Pública, contudo, será encaminhada a Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária.

Wilson Cabral	Munícipe	Informa que há instrumentos para gestão participativa que não estão em uso. Informa que não há acompanhamento istemático do plano diretor por um conselho gestor nem apresentação do monitoramento. Questiona os benefícios e prejuízos causados pela outorga onerosa. Informa que os projetos carecem de estudos técnicos. Informa que não foi dada iência da utilização da outorga onerosa ou de sua eficiência. Informa que não há estudos técnicos que demonstrem os impactos que as alterações pretendidas trarão. Opina contra as alterações.	Com relação aos instrumentos de política urbana do Plano Diretor 2018 (LC 612/18) mencionados; Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) associada ao IPTU Progressivo, esclareço que: • O EIV foi devidamente regulamentado pela Lei Complementar n. 651, de 2020 e pelo Decreto n. 18.746, de 2021; • O Plano Diretor 2018 define a aplicação do PEUC na Macrozona de Consolidação, preferencialmente nas Centralidades, localidades com maior infraestrutura urbana no Município; com o objetivo de que imóveis urbanos ociosos ou subutilizados sejam devidamente utilizados, cumprindo assim a sua função social, um dos princípios do Estatuto da Cidade. • Durante a vigência do Plano Diretor 2018, alguns fatos relevantes impactaram a dinâmica imobiliária das Cidades. O período de pandemia, seguido de uma recuperação econômica ainda em curso do país, associada a um cenário macroeconômico de taxas de juros elevadas em relação a inflação; dificultam o acesso ao crédito financiado na aquisição de imóveis e de investimentos, tornando a implantação do PEUC nesse momento inadequada. • Por outro lado, tem se observado principalmente em algumas Centralidades da Macrozona de Consolidação, uma resposta satisfatória do mercado imobiliário frente a ocupação dos terrenos, sendo recomendável nesse momento monitorar esse processo para avaliar a efetiva necessidade de aplicação do PEUC e suas consequências
Alexandre Moreira Grenzi	Portal dos Pássaros	Pede a aprovação do projeto porque permite que loteamentos regulares em ZM1 possam fazer controle de acesso.	As audiências públicas possibilitam que entidades civis, representantes de órgãos públicos e a população em geral, discutam temas de interesse da sociedade; o que promove a participação cidadã e permite conhecer a visão e as necessidades da comunidade, para o aperfeiçoamento das políticas públicas propostas.
Leandro Francisco Gimenez	Munícipe	Questiona a retirada de playground do bairro Vila Unidos e o uso da truculência recente, com uso de spray de pimenta por GCM. Manifesta repúdio àquele ato e à Lei 651, porque autoriza demolição sem necessidade de autorização do Judiciário.	A demanda não é objeto do tema tratado na Audiência Pública, contudo, será encaminhada a Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária.

Gabriel Alves da Silva	Núcleo Regional do Plano Diretor participativo do Vale do Paraíba e Litoral Norte	Lamenta a ausência dos vereadores membros da Comissão de Planejamento, Obras e Transporte e dos demais vereadores. Informa a ausência de manifestação do Conselho Gestor, que não foi convocado. Pede devolutiva das sugestões apresentadas nas audiências públicas. Informa que a outorga onerosa não considerou a capacidade de absorção das vias e zonas correspondentes.	A Lei Orgânica Municipal estabelece a obrigatoriedade de realização de audiência pública para elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado; e, para a elaboração ou alteração de legislação reguladora do uso e ocupação do solo; exigência está que está sendo atendida pela Prefeitura, no presente processo de discussão dos ajustes propostos na legislação urbanística de São José dos Campos. O Edital de Convocação das Audiências Públicas para discussão do projeto de lei referente a ajustes de parâmetros urbanísticos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar n. 623, de 2019); e da Contrapartida Financeira de Planejamento Urbano Sustentável instituída 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. A divulgação contou ainda com releases para a imprensa, e convites enviados por e-mails à todas as autoridades e entidades da Cidade. As audiências públicas possibilitam que entidades civis, representantes de órgãos públicos e a população em geral, discutam temas de interesse da sociedade; o que promove a participação cidadã e permite conhecer a visão e as necessidades da comunidade, para o aperfeiçoamento das políticas públicas propostas. Oportuno ainda mencionar, que o período compreendido entre a data de publicação do edital de convocação e a realização das Audiências Públicas (30 de abril de 2025 a 02 de junho de 2025), associado ao prazo estabelecido de 05 (cinco) dias úteis após a realização da última audiência pública, para o envio de sugestões e contribuições aos projetos de lei à Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade, por meio do e-mail seurbs@sjc.sp.gov.br e de protocolo no Paço Municipal; totalizaram 41 dias em que a população teve um canal aberto para manifestação em relação as propostas apresentadas pelo Poder Público Municipal. Importante ressaltar também, que uma vez protocolado o projeto de lei na Câmara Municipal, este será debatido no Legislativo, inclusive com a realização de nova Audiência Pública; proporcionando à população outro canal de discussão na Cidade das propostas apresentadas pela Municipalidade. O Plano Diretor de São José dos Campos (LC 612/18), em seu Art. 139, 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), instituído pela Lei Complementar n. 10.314, de 4 de maio de 2021, 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. Oportuno informar que os projetos de lei objetos das Audiências Públicas foram submetidos à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMAM), e Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural (CMDR). Todas as informações referentes ao processo de discussão pública dos Projetos de Lei referentes aos Ajustes da Contrapartida Financeira de Planejamento Sustentável do PDDI, e aos Ajustes de parâmetros urbanísticos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, bem como os esclarecimentos técnicos de cada ajuste proposto, inclusive o Caderno de Devolutivas referente às sugestões, críticas e comentários feitos pela sociedade, estão disponíveis no site da PSJC, no link https://www.sjc.sp.gov.br/servicos/urbanismo-e-sustentabilidade/planejamentourbano/audiencias-publicas-2025/
--	--	--