

Questionamentos feitos nas Audiências Públicas

Audiência Pública Casa do Idoso Norte (27/05/2025)

Nome do Participante	Questionamento	Resposta ao munícipe
Alessandro	No bairro do Costinha algumas ruas não possuem CEP, então as transportadoras rejeitam as entregas e quando é pelos correios também enfrento dificuldades para receber, preciso ir buscar na central dos correios. Em questão de CEP ainda, não recebemos as contas físicas de água, luz e telefone por exemplo.	A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, será encaminhada às Secretarias de Habitação e Regularização Fundiária e de Governança, para ciência das solicitações e providências cabíveis.
Alessandro	Precisamos de melhorias nas linhas de ônibus também, no período da manha os ônibus vem superlotados, correndo risco de acidente. Podia haver uma linha Costinha-Buquirinha para fazer um apoio as escolas e depois um Costinha-Cidade para tirar os alunos das linhas normais para	A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, será encaminhada às Secretarias de Mobilidade Urbana, para ciência das solicitações e providências cabíveis.

	evitar riscos e trazer conforto para a comunidade.	
Edson Monteiro	<p>Eu estou aqui representando a Associação Bunkyo, nós temos dentro da nossa área, que são em torno de 110 mil metros quadrados, nós temos uma área de APP, Área de Proteção Permanente, que ela é a área que está em volta do rio Paraíba, que representa aproximadamente 45 mil metros quadrados, que nós não podemos fazer nada. E nós temos mais 10 mil metros quadrados de uma área que também não pode ser utilizada por ser a área que estão as torres de alta tensão. E nós estamos tendo um problema que é o seguinte, a nossa área, ela é uma ZAP1, e não permitem fazer nada, a não ser plantio agrícola. Mas o que mais me entristece lá, nesse sentido, é</p>	<p>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. Considerando que imóvel em questão, está situado na Área de Proteção Ambiental (APA) do Rio Paraíba do Sul; o atual zoneamento ZPA 1 será mantido até implementação do Plano de Manejo da APA exigido pelo Sistema Nacional de Unidades de Conservação - SNUC, conforme estabelece a legislação ambiental vigente.</p>

<p>que nós temos um projeto, inclusive, aprovado no Estado para construir escola para crianças carentes, para pessoas que queiram aprender o beisebol, num valor de 350 mil reais. E aquela região toda é muito carente de estrutura, com famílias bastante carentes, que nós queremos, realmente, com essa atividade, com tudo mais que se possa fazer, trazer um pouco mais de vida para aquele local. Mas o zoneamento não me permite.</p>	
---	--

<p style="text-align: center;">Gilson Machado</p>	<p>Nós estamos vendo que é uma situação muito complexa para a cidade fazer essas alterações. Essas oficinas estão sendo feitas em um afogadilho. Eu moro na cidade, nasci na cidade, vi essa cidade crescer, e essa cidade aqui está sendo degradada, ela está sendo quartelada. Então, vocês promovem as coisas oferecendo a cidade para o mercado especulativo. “Bom mesmo é viver em São José dos Campos”. A prioridade da gestão pública tem que ser para quem vive na terra, não para mercado especulativo, não oferecer a cidade para as pessoas de fora, para os forasteiros. Nós temos aí praticamente 70 mil pessoas morando em áreas irregulares e clandestinas. Falta CEP, falta limpeza urbana,</p>	<p>Atualmente é amplamente reconhecido no urbanismo contemporâneo, que cidades compactas, que enfatizam a proximidade entre pessoas e empresas, são mais eficientes do que cidades menos densas. A compactidade e o adensamento urbano traz múltiplos benefícios para o funcionamento urbano, a começar pela questão ambiental, evitando o espraiamento e o avanço da Cidade sobre áreas inadequadas à urbanização em razão do relevo, geotecnia, mananciais, fragmentos florestais nativos, preservando a biodiversidade e fortalecendo a economia agro sustentável.</p> <p>Com objetivo de promover uma melhor organização do território, uma cidade sustentável, economicamente mais atrativa, com melhor uso do erário público, mais justa e inclusiva; a política de ordenamento territorial definida no Plano Diretor de São José dos Campos, Lei Complementar n. 612, de 2018, busca priorizar a ocupação das áreas providas de infraestrutura, de modo a conter o espraiamento urbano, evitar maiores deslocamentos da população e propiciar melhor qualidade de vida.</p> <p>O Plano Diretor instituiu o macrozoneamento urbano, que visa: priorizar a ocupação dos vazios com diversidade de uso, estimular o uso habitacional e promover a requalificação urbanísticas de áreas com tendência a estagnação ou esvaziamento populacional de forma a otimizar a já preexistente oferta de infraestrutura e de equipamentos urbanos na Macrozona de Consolidação; a melhor organização do território por meio de novos loteamentos na Macrozona de Estruturação, criando novas conexões entre a cidade continua e os bairros regulares dispersos, aproximando a infraestrutura e os serviços públicos dos bairros irregulares e em processo de regularização fundiária; e, o combate à expansão urbana periférica da Cidade, por meio do controle do adensamento populacional na Macrozona de Ocupação Controlada.</p> <p>E, para melhor funcionalidade do Macrozoneamento Urbano, o Plano Diretor 2018 regulamentou o instrumento urbanístico Outorga Onerosa do Direito de Construir, seus objetivos e os respectivos índices de planejamento e sustentabilidade para aplicabilidade na política urbana de SJC, mediante amplo processo de discussão pública na Cidade.</p> <p>Desta forma, foi instituído o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM), e regulamentada a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), com os respectivos Fatores de Planejamento (Fp) e Fatores de Sustentabilidade (Fs). Cabe ressaltar que antes da edição do PDDI 2018, a legislação urbanística de São José dos Campos não previa CAB nem CAM. O Coeficiente de Aproveitamento era diversificado e gratuito.</p>
---	---	--

<p>falta asfalto. Nós temos mais de 300 quilômetros de estradas municipais sem condições nenhuma.</p>	<p>O valor para aquisição do CA adicional varia com localização do terreno (região central, centro expandido, zonas mistas, áreas periféricas); valor do terreno (Vt) - baseado no Índice Nacional de Preços (INPC) e na Planta Genérica de Valores (PGV); com as características do empreendimento (residencial, misto, fachada ativa, comercial); e, as estratégias de sustentabilidade adotadas.</p> <p>Desta forma, o Fator de Planejamento (Fp) varia em função do modelo de desenvolvimento urbano pretendido, servindo como indutor de atratividade dos usos mais adequados à política de cada localidade urbana.</p> <p>A ampliação de estratégias de sustentabilidade no ambiente construído é essencial para mitigar impactos ambientais, reduzir custos a longo prazo e promover o bem-estar humano. Desta forma, a relevância do Fator de Sustentabilidade (Fs), presente na contrapartida financeira da OODC, reside na necessidade incentivar a construção civil à utilizar materiais e tecnologias que otimizem o consumo de energia e recursos.</p> <p>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.</p> <p>O Fator de Sustentabilidade estabelecido no PDDI 18, institui as estratégias e as parcelas de incentivo, as quais estão sendo ampliadas nesta proposta das atuais 27 para 91 estratégias. No entanto, será mantido o limite da soma das parcelas de incentivos de 0,50, para o pagamento da contrapartida financeira da OODC.</p> <p>Dentre as estratégias de Sustentabilidade no Ambiente Construído, destacam-se:</p> <ul style="list-style-type: none">• A eficiência energética por meio da implementação de sistemas de energia renovável, como painéis solares e energia eólica, e uso de tecnologias eficientes de iluminação e climatização;• O uso eficiente de recursos, como a coleta e reutilização de água da chuva, uso de materiais de construção sustentáveis, com baixo impacto ambiental e reciclados, e redução do consumo de água potável;• A gestão de resíduos, por meio da implementação de
---	--

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Em relação a infraestrutura urbana, é importante salientar que por ocasião da aprovação de alvarás de construção para edifícios residenciais, mistos e não residenciais é exigido do empreendedor a apresentação de Carta das Concessionárias de Energia, Água e Esgoto, atestando a capacidade da infraestrutura existente em atender os novos empreendimentos, e conseqüentemente os

novos moradores e usuários. Quando comprovada a necessidade de reforço no sistema existente, essas obras são realizadas às expensas e responsabilidade do empreendedor.

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

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

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

A política de sustentabilidade não está pautada exclusivamente na política da Outorga Onerosa do Direito de Construir. 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 Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, a chamada Lei de Zoneamento da Cidade, define as zonas exclusivamente residenciais para moradias térreas; áreas mistas voltadas à moradias térreas, comércios e serviços de baixa incomodidade; áreas mistas que admitem a verticalização residencial e comercial, bem como serviços de apoio; as áreas de proteção ambiental, que

compreende as várzeas do Rio Paraíba do Sul e do Jaguari e os fragmentos florestais nativos de Cerrado e Mata Atlântica; e as áreas industriais e de serviços de grande porte que não admite o uso residencial. A cidade é para todos! Cabendo ao Poder Público conciliar os diversos interesses, para melhor atender os cidadãos e proporcionar oportunidade aos mesmos. Até pelo fato de que população da Cidade ainda cresce na ordem de 0,85% ao ano, quer seja o crescimento vegetativo, daqueles que nascem em SJC, quer seja migratório. O IBGE demonstra que entre os anos de 2010 e 2022 SJC cresceu em população cerca de 10,72% ao ano.

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

Quanto a regularização fundiária, oportuno mencionar que Núcleos urbanos informais são áreas ocupadas de forma irregular, com características urbanas, mas sem titulação formal dos ocupantes, podendo ser classificados como clandestinos ou irregulares. Esses núcleos podem ser encontrados tanto em áreas urbanas quanto rurais e são caracterizados pela ocupação de terrenos sem a devida regularidade legal, com ou sem infraestrutura.

A REURB, ou Regularização Fundiária Urbana instituída pela Lei Federal n. 13.465 de 11 de julho de 2017, visa regularizar esses núcleos informais, buscando garantir o direito à moradia e à cidade para seus moradores. O processo de regularização busca promover a inclusão social, a segurança jurídica da posse e a melhoria da qualidade de vida nesses espaços.

O Plano Diretor 2018 admite a regularização fundiária desses núcleos, inclusive daqueles situados na zona rural, por meio da criação de bolsões urbanos após a regularização fundiária, em consonância com a legislação federal.

Os projetos de lei propostos nessas Audiências Públicas, 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. Propõe-se ainda, a flexibilidade de parâmetros urbanísticos para lotes já regularizados que não atendam as dimensões mínimas da legislação para construção de casas, uma vez que foram devidamente reconhecidos pela Prefeitura e registrados no Cartório de Imóveis, respeitando o direito à moradia do proprietário.

<p>Lucas Ruiz</p>	<p>Nós estamos em uma cidade de 700 mil habitantes e temos um número extremamente pequeno na audiência, então não temos uma participação popular real. Precisamos acolher as pessoas, ter um dialogo mais aberto e facilitado. Eu venho falando há um bom tempo sobre o abismo que existe entre a propaganda que a cidade faz e a realidade vivida do cidadão joseense.</p>	<p>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. Importante ressaltar, que uma vez protocolado o projeto de lei na Câmara Municipal, a proposta será novamente debatida no Legislativo, possibilitando à população outro canal de discussão pública.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>O Plano Diretor de São José dos Campos (LC 612/18), em seu Art. 138, § 1º, define que as revisões serão efetuadas sob coordenação da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade, que recolherá as solicitações e definirá a pauta das alterações a serem estudadas em conjunto com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e demais órgãos e conselhos afins em cada revisão ordinária. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) é constituído por membros do Poder Público e de diversos segmentos da Sociedade Civil, que inclui representantes de Entidades de classe; Instituto de Pesquisa, Ensino, Produção Científica e Tecnológica; Entidades ambientalistas; Movimentos populares; regiões administrativas do Município, vinculados a Sociedades Amigos de Bairro; e, do Setor de Comércio, Serviços, Indústria e Construção Civil da Cidade.</p> <p>Oportuno informar que o projeto de lei objeto das Audiências Públicas foi submetido à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMAM), e Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural (CMDR).</p>
-------------------	---	--

A Prefeitura, por meio do Caderno de Devolutivas apresentará as devidas respostas às questões formuladas, bem como as sugestões e propostas da sociedade que integrarão o projeto de lei a ser protocolado na Câmara Municipal.

Importante ressaltar, que uma vez protocolado o projeto de lei na Câmara Municipal, a proposta será novamente debatida no Legislativo, possibilitando à população outro canal de discussão pública.

Quanto ao comentários referentes a uma distorção entre a propaganda de São José dos Campos e a realidade de sua população; oportuno contextualizar que a urbanização de São José dos Campos é marcada por um crescimento acelerado, impulsionado pelo desenvolvimento industrial e migração populacional, especialmente em décadas passadas.

Esse desenvolvimento industrial atraiu muitos trabalhadores e empresas para a cidade, impulsionando a expansão urbana. A migração de pessoas para São José dos Campos foi significativa ao longo do tempo, principalmente em busca de oportunidades de emprego e melhoria de qualidade de vida.

O Poder Público sempre buscou, por meio de planos diretores e da legislação urbanística, organizar o crescimento urbano; mas a expansão foi, por vezes, marcada por irregularidades fundiárias, realidade de muitas das cidades brasileiras, que afetaram as populações de baixa renda.

Cabe mencionar que a regularização fundiária de núcleos informais só passou a ser legalmente possível com a edição da Lei nº 12.424/11, que aperfeiçoa os mecanismos de regularização fundiária; da Lei nº 11.977/2009 que disciplina o registro da regularização fundiária de assentamentos urbanos; e da Lei nº 13.465/17 que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana no território brasileiro. E desde o ano de 2012, o Município vem promovendo a regularização fundiária de núcleos informais, tornando proprietários os adquirentes de lotes irregulares, e dotando os bairros de infraestrutura básica.

A urbanização de uma cidade é um processo complexo, com demandas por infraestrutura, habitação e serviços e desafios a serem superados, para garantir a qualidade de vida e a sustentabilidade da Cidade.

O atual Plano Diretor de São José dos Campos busca integrar a sustentabilidade em diversas dimensões do desenvolvimento urbano, desde a gestão de recursos naturais até a promoção de atividades econômicas e sociais, que respeitem o meio ambiente e

		<p>a qualidade de vida da população.</p> <p>Porém, em que pese esses desafios, é inegável que São José dos Campos oferece um ambiente urbano favorável, com investimentos em infraestrutura, sustentabilidade, segurança, educação e mobilidade.</p>
Mauro Roberto	<p>Hoje o produtor rural já destina 20% da sua área rural, praticamente ele não pode mexer como citou o senhor que me antecedeu aqui. Seja por motivos de APP, beira de rio, topo de morro, no mínimo 20% está comprometido. Se um empreendedor quiser fazer um loteamento de sítio de recreio, ele vai ter que utilizar apenas 50% da área disso daí, e além do que ainda ter que pagar a outorga onerosa, isso vai encarecer demais o empreendimento. Já temos 20% que não pode mexer, se der mais 30% de reserva legal, vai para 50%. Com mais 50% só que ele vai disponibilizar, vai ter que fazer ruas, as avenidas, dentro</p>	<p>A Outorga Onerosa de Alteração de Uso, instituída pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal 10257/01), consiste em um importante instrumento para o desenvolvimento urbano, uma vez que possibilita a adequação do uso do solo às necessidades da Cidade, ao mesmo tempo em que gera recursos para o Poder Público investir em infraestrutura e melhorias urbanas.</p> <p>A atual proposta para previsão desse instrumento urbanístico no atual PDDI, tem por objetivo possibilitar a regularização de núcleos informais de interesse específico situados em zona rural por meio de Condomínio de Sítios de Recreio; bem como, a admissibilidade dessa modalidade de condomínio na Macrozona de Potencial Turístico. Cabe ressaltar que o Plano Diretor vigente, no capítulo do Macrozoneamento Rural, Art. 10 inciso III, já prevê dentre os objetivos específicos da Macrozona de Potencial Turístico, a admissibilidade de chácaras, ranchos e sítios de recreio</p> <p>A regulamentação do instrumento com seus respectivos critérios de aplicabilidade no território, e parâmetros urbanísticos e ambientais, dar-se-á por meio de legislação específica acompanhada de devida discussão pública.</p>

	<p>do empreendimento, muros cercados, então ele vai perder mais terreno. Com isso, o que eu acredito que vai acontecer? Vai se tornar inviável ou muito caro, ainda tem que pagar a outorga onerosa, e vai inviabilizar e vai favorecer o clandestino, e nós vamos continuar com esse problema que está tendo hoje.</p>	
<p>Adriana Rebouças</p>	<p>Essa é a quarta audiência que eu participo e eu vou fazer o mesmo questionamento. A gente pede que tivesse tido oficinas preparatórias para a população poder debater esses temas referentes às mudanças de forma mais qualificada e que se tivesse uma divulgação mais ampla. Hoje eu estava andando de carro e escutei a “propaganda da cidade inteligente, resiliente e</p>	<p>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. Importante ressaltar, que uma vez protocolado o projeto de lei na Câmara Municipal, a proposta será novamente debatida no Legislativo, possibilitando à população outro canal de discussão pública.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

	<p>sustentável”, mas em nenhum momento eu escutei chamadas para as audiências públicas, embora elas foram colocadas em alguns veículos, mas veículos que não atingem toda a população.</p>	<p>O Plano Diretor de São José dos Campos (LC 612/18), em seu Art. 138, § 1º, define que as revisões serão efetuadas sob coordenação da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade, que recolherá as solicitações e definirá a pauta das alterações a serem estudadas em conjunto com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e demais órgãos e conselhos afins em cada revisão ordinária. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) é constituído por membros do Poder Público e de diversos segmentos da Sociedade Civil, que inclui representantes de Entidades de classe; Instituto de Pesquisa, Ensino, Produção Científica e Tecnológica; Entidades ambientalistas; Movimentos populares; regiões administrativas do Município, vinculados a Sociedades Amigos de Bairro; e, do Setor de Comércio, Serviços, Indústria e Construção Civil da Cidade.</p> <p>Oportuno informar que o projeto de lei objeto das Audiências Públicas foi submetido à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMAM), e Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural (CMDR).</p>
<p>Adriana Rebouças</p>	<p>Atualmente com as emergências climáticas, numa cidade inteligente, resiliente, sustentável, que sim, nós temos as mentes capazes de tornar a nossa cidade modelo para o mundo, mas nós ainda estamos falando em novos empreendimentos terem a opção de colocarem ferramentas de sustentabilidade e nós ainda estamos pagando para que esses novos empreendimentos coloquem essas</p>	<p>Quanto ao processo de urbanização em São José dos Campos, oportuno mencionar inicialmente que na atualidade é amplamente reconhecido no urbanismo contemporâneo, que cidades compactas, que enfatizam a proximidade entre pessoas e empresas, são mais eficientes do que cidades menos densas. A compactidade e o adensamento urbano traz múltiplos benefícios para o funcionamento urbano, a começar pela questão ambiental, evitando o espraiamento e o avanço da Cidade sobre áreas inadequadas à urbanização em razão do relevo, geotecnia, mananciais, fragmentos florestais nativos, preservando a biodiversidade e fortalecendo a economia agro sustentável.</p> <p>Com objetivo de promover uma melhor organização do território, uma cidade sustentável, economicamente mais atrativa, com melhor uso do erário público, mais justa e inclusiva; a política de ordenamento territorial definida no Plano Diretor de São José dos Campos, Lei Complementar n. 612, de 2018, busca priorizar a ocupação das áreas providas de infraestrutura, de modo a conter o espraiamento urbano, evitar maiores deslocamentos da população e propiciar melhor qualidade de vida.</p> <p>O Plano Diretor instituiu o macrozoneamento urbano, que visa: priorizar a ocupação dos vazios com diversidade de uso, estimular o uso habitacional e promover a requalificação urbanísticas de áreas com tendência a estagnação ou esvaziamento populacional de forma a otimizar a já preexistente oferta de infraestrutura e de equipamentos urbanos na Macrozona de Consolidação; a melhor organização do território por meio de novos loteamentos na</p>

	<p>ferramentas. Não faz sentido. Com relação à regulamentação fundiária extremamente necessária do que aconteceu aqui para trás, o plano diretor tirou uma ferramenta que poderia resolver vários problemas de regulamentação, que são as ZEIS. Isso foi retirado do plano quando foi construído lá em 2018, que fragilizou a população mais carente e acabou tirando os mecanismos de regulamentação fundiária.</p>	<p>Macrozona de Estruturação, criando novas conexões entre a cidade continua e os bairros regulares dispersos, aproximando a infraestrutura e os serviços públicos dos bairros irregulares e em processo de regularização fundiária; e, o combate à expansão urbana periférica da Cidade, por meio do controle do adensamento populacional na Macrozona de Ocupação Controlada.</p> <p>E, para melhor funcionalidade do Macrozoneamento Urbano, o Plano Diretor 2018 regulamentou o instrumento urbanístico Outorga Onerosa do Direito de Construir, seus objetivos e os respectivos índices de planejamento e sustentabilidade para aplicabilidade na política urbana de SJC, mediante amplo processo de discussão pública na Cidade.</p> <p>Desta forma, foi instituído o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM), e regulamentada a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), com os respectivos Fatores de Planejamento (Fp) e Fatores de Sustentabilidade (Fs). Cabe ressaltar que antes da edição do PDDI 2018, a legislação urbanística de São José dos Campos não previa CAB nem CAM. O Coeficiente de Aproveitamento era diversificado e gratuito.</p> <p>O valor para aquisição do CA adicional varia com localização do terreno (região central, centro expandido, zonas mistas, áreas periféricas); valor do terreno (Vt) - baseado no Índice Nacional de Preços (INPC) e na Planta Genérica de Valores (PGV); com as características do empreendimento (residencial, misto, fachada ativa, comercial); e, as estratégias de sustentabilidade adotadas.</p> <p>Desta forma, o Fator de Planejamento (Fp) varia em função do modelo de desenvolvimento urbano pretendido, servindo como indutor de atratividade dos usos mais adequados à política de cada localidade urbana.</p> <p>A ampliação de estratégias de sustentabilidade no ambiente construído é essencial para mitigar impactos ambientais, reduzir custos a longo prazo e promover o bem-estar humano. Desta forma, a relevância do Fator de Sustentabilidade (Fs), presente na contrapartida financeira da OODC, reside na necessidade incentivar a construção civil à utilizar materiais e tecnologias que otimizem o consumo de energia e recursos.</p> <p>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</p>
--	--	--

bem-estar dos ocupantes, além de aumentar a produtividade. Edifícios com certificações de sustentabilidade, como LEED ou AQUA, podem ter maior valor de mercado e atrair investidores e ocupantes preocupados com a sustentabilidade.

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

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

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

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

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

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

- Empreendimento Habitacional Popular destinado à famílias com renda de até 6 (seis) salários mínimos, desde que localizadas na centralidade Centro Expandido.

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

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

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

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

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

A não concessão do ajuste na fórmula proposto, prejudica a lógica do fator de planejamento e impacta de forma desigual algumas

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

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

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

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

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

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

A política de sustentabilidade não está pautada exclusivamente na política da Outorga Onerosa do Direito de Construir. 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 Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, a chamada Lei de Zoneamento da Cidade, define as zonas exclusivamente residenciais para moradias térreas; áreas mistas voltadas à moradias térreas, comércios e serviços de baixa incomodidade; áreas mistas que admitem a verticalização residencial e comercial, bem como serviços de apoio; as áreas de proteção ambiental, que compreende as várzeas do Rio Paraíba do Sul e do Jaguari e os fragmentos florestais nativos de Cerrado e Mata Atlântica; e as áreas industriais e de serviços de grande porte que não admite o uso residencial. A cidade é para todos! Cabendo ao Poder Público conciliar os diversos interesses, para melhor atender os cidadãos e proporcionar oportunidade aos mesmos. Até pelo fato de que população da Cidade ainda cresce na ordem de 0,85% ao ano, quer seja o crescimento vegetativo, daqueles que nascem em SJC, quer seja migratório. O IBGE demonstra que entre os anos de 2010 e 2022 SJC cresceu em população cerca de 10,72% ao ano.

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

O Plano Diretor em seu Art. 57, dispõe que as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS - são porções do território ordinariamente ocupadas por Núcleos Informais e destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental, regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, realocação de famílias, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social sujeitas a critérios especiais de parcelamento, uso e ocupação de solo.

		<p>Desta forma as ZEIS foram classificadas como:</p> <ul style="list-style-type: none"> •Zona Especial de Interesse Social Um - ZEIS 1 - Destinada a regularização fundiária aplicável aos núcleos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda; •Zona Especial de Interesse Social Dois - ZEIS 2 - São áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados ou subutilizados adequados a urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir Habitação de Interesse Social - HIS. <p>Os Núcleos Informais classificados como ZEIS 1 estão identificados no Anexo XV - Mapa - Núcleos Informais; e àqueles existentes e ainda não classificados como ZEIS 1, também poderão sê-lo, por ocasião da definição do projeto de regularização fundiária, se comprovado o interesse social, e após estudo de análise de risco, de restrições ambientais e de viabilidade urbanística. E uma vez regularizados, a qualificação de ZEIS 1 desses núcleos, será substituída por zona de uso que contemple parâmetros de usos e ocupação do solo adequados e específicos para loteamentos regularizados, nos termos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município.</p> <p>Diante do exposto pode ser comprovado que as ZEIS não foram suprimidas da legislação urbanística do Município. A categoria “ZEIS” é uma condição transitória dos núcleos de interesse social, que uma vez regularizados passam a integrar a malha urbana legal da Cidade.</p>
<p>Elson Monteiro</p>	<p>Gostaria de estar aqui cobrando de vocês, se for possível, a questão que a Vila Rocha é totalmente de bloquetes, principalmente a rua Miguel Eres, que é horrível, ali solta direto, e agora voltaram os caminhões pesados, que ali tem o pessoal que transporta cimento. Eu já fiz um pedido de recapeamento, o asfalto eu acho</p>	<p>A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, será encaminhada à Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana para ciência das solicitações e providências cabíveis.</p>

	<p>que não é tão necessário, mas daria para aproveitar e fazer o recapeamento como foi feito na rua José Lúcio de Paula que funciona muito bem.</p>	
<p>Elson Monteiro</p>	<p>Gostaria que a prefeitura cobrasse da SABESP, que tem deixado muito a desejar. Inclusive ainda tem redes de esgoto a céu aberto na Via Norte, na calçada, nas canaletas. Antes eram três ruas, que foram desapropriadas, tinham sistema de bombeamento, uma delas tinha uma bomba só, na época eu pedi para colocar mais duas porque não estava comportando e foi feito sistema de bombeamento. Só que houve o desapropriamento e a SABESP simplesmente retirou as bombas. A SABESP infelizmente quer que cada</p>	<p>A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, será encaminhada à Secretaria Municipal de Manutenção da Cidade para ciência das solicitações e providências cabíveis.</p>

	<p>morador coloque a sua e não acho justo sendo que já existia.</p>	
<p>Elson Monteiro</p>	<p>A questão de caminhões que estão indo lá para a Via Jaguari, alguns estão se perdendo e entrando na rotatória e entrando na Vila Rocha. Esse dia eu tive que tirar um caminhão de lá, porque é enorme e arrebentou a faixa. Então gostaria que tivesse uma sinalização melhor na rotatória da Via Norte.</p>	<p>A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, será encaminhada à Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana para ciência das solicitações e providências cabíveis.</p>