

Questionamentos feitos nas Audiências Públicas

Audiência Pública Casa do Idoso Sul (26/05/2025)

Nome do Participante	Questionamento	Resposta ao munícipe
Rodinei Isquierdo	Com relação ao zoneamento da região entre Avenida Cidade Jardim e a Mário Covas, que é uma região que praticamente ela é 60% dela é composta por um parque, que era uma praça, que virou um parque. E houve, na última lei de zoneamento, alteração, se não me engano, de ZM3 para ZM1. Isso fez com que inúmeros terrenos, ou mesmo casas que estavam desativadas, inviabilizasse a verticalização.	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. Desta forma, a presente sugestão será registrada nos autos e analisada por ocasião do processo de revisão integral do zoneamento da Cidade.
Rodinei Isquierdo	A região do Satélite é uma região que conta com inúmeras benfeitorias já públicas da prefeitura, como até esse espaço. E eu entendo que dentro dessa proposta da outorga, dessa nova solução de serviços e residência dentro do	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. Desta forma, a presente sugestão será registrada nos autos e analisada por ocasião do processo de revisão integral do zoneamento da Cidade.

	mesmo empreendimento, onde você tem lojas e moradias, eu acho que a prefeitura precisava repensar ali.	
Ângela Silva	Não dá para um planejamento, uma proposta tão imensa como essa, que eu vejo, que é a outorga onerosa, que parece que é bonita, mas lá na frente dá problemas que já estão acontecendo em São Paulo, os problemas com a outorga onerosa, a gente tem que discutir mais.	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. 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. Para alcançar esse cenário desejado na Cidade, 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. 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. 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. O valor para aquisição do CA adicional varia com localização do terreno (região central, centro expandido, zonas mistas, áreas periféricas); valor do terreno (Vt) - baseado no Índice Nacional de Preços (INPC) e na Planta Genérica de Valores (PGV); com as características do empreendimento (residencial, misto, fachada ativa, comercial); e, as estratégias de sustentabilidade adotadas. Desta forma, o Fator de Planejamento (Fp) varia em função do modelo de desenvolvimento urbano pretendido, servindo como indutor de atratividade dos usos mais adequados à política de cada localidade urbana. A ampliação de estratégias de sustentabilidade no ambiente construído é essencial para mitigar impactos ambientais, reduzir custos a longo prazo e promover o bem-estar humano. Desta forma, a relevância do Fator de Sustentabilidade (Fs), presente na contrapartida financeira da OODC, reside na necessidade incentivar a construção civil à utilizar materiais e tecnologias que otimizem o consumo de energia e recursos. A construção civil é uma grande consumidora de recursos naturais e geradora de resíduos. Estratégias sustentáveis buscam minimizar esse impacto através da escolha de materiais de baixo impacto, eficiência energética e gestão de resíduos. Edifícios sustentáveis, com boa qualidade do ar interior, iluminação natural adequada e conforto térmico, podem contribuir para a melhoria da saúde e bem-estar dos ocupantes, além de aumentar a produtividade. Edifícios com certificações de sustentabilidade, como LEED ou AQUA, podem ter maior valor de mercado e atrair investidores e ocupantes preocupados com a sustentabilidade. O Fator de Sustentabilidade estabelecido no PDDI 18, institui as estratégias e as parcelas de incentivo, as quais estão sendo ampliadas nesta proposta das atuais 27 para 91 estratégias. No entanto, será mantido o limite da soma das parcelas de incentivos de 0,50, para o pagamento da contrapartida financeira da OODC. Dentre as estratégias de Sustentabilidade no Ambiente Construído, destacam-se: • A eficiência energética por meio da implementação de
--	--	--

		sistemas de energia renovável, como painéis solares e energia eólica, e uso de tecnologias eficientes de iluminação e climatização; • O uso eficiente de recursos, como a coleta e reutilização de água da chuva, uso de materiais de construção sustentáveis, com baixo impacto ambiental e reciclados, e redução do consumo de água potável; • A gestão de resíduos, por meio da implementação de programas de coleta seletiva, reciclagem e reutilização de materiais de construção e demolição, minimizando o envio de resíduos para aterros sanitários; • A utilização de materiais com baixo impacto ambiental, como madeira certificada, materiais reciclados e materiais de origem local; • O design biofílico por meio da Integração de elementos naturais no ambiente construído, como jardins verticais, vegetação no entorno e vistas para espaços verdes, promovendo o bem-estar e a conexão com a natureza. O Fator de Planejamento e o Fator de Sustentabilidade mesmo que associados no projeto do empreendimento, não zeram a contrapartida financeira da Outorga Onerosa. Somente para o Fator de Interesse Público é que está prevista essa condição. O Fator de Interesse Público isenta ou promove descontos significativos no pagamento de Outorga Onerosa para empreendimentos que propiciem benefícios diretos a população, a exemplo de: • Habitação de Interesse Social ou Residencial multifamiliar de Mercado Popular sob competência de análise e aprovação da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária; • Empreendimento Habitacional Popular destinado à famílias com renda de até 6 (seis) salários mínimos, desde que localizadas na centralidade Centro Tradicional • Empreendimento Habitacional Popular destinado à famílias com renda de até 6 (seis) salários mínimos, desde que localizadas na centralidade Centro Expandido. A verticalização não é e não deve ser destinada exclusivamente à população de maior poder aquisitivo; o padrão e tipologia de apartamentos ofertados pelo mercado imobiliário ou por Programas Habitacionais nas diversas regiões e bairros da Cidade, varia conforme a renda dos diversos públicos. A Revisão da PGV de 2022 teve um reajuste em torno de 33-35% (considerando a inflação), que se mostrou fora do habitual, com base na análise de 2008-2018, onde era observada que as revisões acompanhavam para mais ou menos os índices do INPC e INCC. Isso impactou o fator de planejamento que compõe a fórmula da
--	--	---

		OODC e define a relação de atração entre zoneamentos e priorização de usos nos respectivos zoneamentos, que foi concebido considerando a lógica habitual, o mesmo ocorreu com a definição do teto de 40 UFESP para o Vt da PGV, que tem a finalidade de corrigir as distorções de pico da PGV. Assim, caso o desconto não prospere, a lógica do fator de planejamento se distorceria, em especial, em função do teto da UFESP. Observa-se que a construção dos fatores de planejamento leva em consideração além do valor do terreno, a contrapartida do PGT e custo e riscos da construção. Mesmo o teto da UFESP, em função da distância do Vt com o teto, a classe mais prejudicada seria a média e a média-baixa. Para a classe média-alta e alta, os valores do Vt já se aproximam do teto das 40 UFESPS, com a revisão da PGV eles se pasteurizaram, por isso o impacto é menor ou quase não sentido para estas últimas classes sociais. Desde abril de 2022 até maio de 2025, a taxa de juros Selic sofreu elevações significativas em relação à inflação, atingindo 14,15% a.a. em maio de 2025, comparado ao IPCA acumulado de 5,32% a.a. e INPC de 5,20%. Isso elevou os custos de acesso a habitações para a classe média e média-baixa, que geralmente depende de financiamentos e enfrenta reajustes salariais abaixo dos índices inflacionários (INPC, IPCA e IPC-Fipe). Assim a presente proposta visa a continuidade do ajuste financeiro atrelado à fórmula até a edição do novo PDDI; a desvinculação do valor do terreno (Vt) das atualizações da PGV; e a correção anual do Vt a pelo INPC partir de 2026. Salienta-se que o desconto não será aplicado aos lotes oriundos de loteamentos aprovados na vigência da Lei Complementar n. 623, de 2019. A não concessão do ajuste na fórmula proposto, prejudica a lógica do fator de planejamento e impacta de forma desigual algumas classes sociais, que já sofrem os impactos do cenário macroeconômico. Ainda é desejável que se mantenha a oferta de unidades habitacionais para os diversos públicos, uma vez, que mais unidades disponíveis, controlam e estabilizam os preços. Ademais a construção civil, tem um viés social no mercado de trabalho, uma vez, que emprega uma mão-de-obra com baixa escolaridade porém com salários acima do esperado para esta faixa de escolaridade. E por último, a manutenção do instrumento é relevante, pois também contribui para inibição da especulação imobiliária de projetos aprovados, em função da necessidade de pagamento da contrapartida da OODC junto ao Alvará de Construção. E é importante manter a produção e oferta de apartamentos para os diversos públicos, para estabilidade dos preços e
--	--	--

		empregabilidade na Cidade. 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 consequentemente 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.
Ângela Silva	O plano diretor tem vários instrumentos, dentre um deles, que vocês acabaram, que destruiu o instrumento da Zona Especial de Interesse Social, que poderia ajudar agora na hora de fazer a regularização fundiária.	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. Desta forma as ZEIS foram classificadas como: •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 edificadas ou subutilizados adequados a urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir Habitação de Interesse Social - HIS. 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. 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.
Gabriel da Silva Junior	É um vício formal de essa revisão de essa alteração não ter sido instalado, o conselho gestor, conforme o decreto, no Estatuto das Cidades e na lei orgânica do município. Outro vício formal é que o edital foi publicado no dia 3 de maio e o decreto que institui as audiências públicas foi só publicado no dia 9 de maio. Então há um vício formal, porque o edital é derivado do decreto, então as audiências só poderiam começar a partir do dia 9 de maio, então todas as audiências anteriores, que não completaram 15	A Lei Orgânica Municipal estabelece em seu Art. 16, 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. E de acordo com o texto legal, a audiência pública deverá ser divulgada com, no mínimo, quinze dias de antecedência, exigência está que está sendo atendida pela Prefeitura, no presente processo de discussão dos ajustes propostos na legislação urbanística de São José dos Campos. A Lei Orgânica não estabelece a obrigatoriedade de formalização da convocação da realização da Audiência Pública por Decreto. Tão somente impõe a anterioridade de 15 dias para sua divulgação. 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. 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. 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.

	dias, não poderão ser validadas.	O Decreto n. 19.939, publicado em 08 de maio de 2025, tem por prerrogativa formalizar o rito da audiência pública quanto a sua estrutura e forma de participação popular no evento. 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. 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).
--	---	---

Gabriel da Silva Junior	A outorga onerosa deve ser precedida, uma vez que ela promove o adensamento construtivo ela deve ser precedida de estudo de suporte de carga de infraestrutura, e até agora não foi apresentado, porque se eu estou aumentando a capacidade de construir, eu tenho que ter, já em uma área que já está consolidada, esse gradiente de diferença de consumo de energia, impermeabilização do solo, impacto ambiental, impacto social e econômico, impacto na galeria de águas fluviais, impacto na rede de energia, de telefonia, ela deve ser mensurada e apresentada a esses estudos.	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. 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. Para alcançar esse cenário desejado na Cidade, 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. 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. 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.
-------------------------	---	---

		O valor para aquisição do CA adicional varia com localização do terreno (região central, centro expandido, zonas mistas, áreas periféricas); valor do terreno (Vt) - baseado no Índice Nacional de Preços (INPC) e na Planta Genérica de Valores (PGV); com as características do empreendimento (residencial, misto, fachada ativa, comercial); e, as estratégias de sustentabilidade adotadas. Desta forma, o Fator de Planejamento (Fp) varia em função do modelo de desenvolvimento urbano pretendido, servindo como indutor de atratividade dos usos mais adequados à política de cada localidade urbana. A ampliação de estratégias de sustentabilidade no ambiente construído é essencial para mitigar impactos ambientais, reduzir custos a longo prazo e promover o bem-estar humano. Desta forma, a relevância do Fator de Sustentabilidade (Fs), presente na contrapartida financeira da OODC, reside na necessidade incentivar a construção civil à utilizar materiais e tecnologias que otimizem o consumo de energia e recursos. A construção civil é uma grande consumidora de recursos naturais e geradora de resíduos. Estratégias sustentáveis buscam minimizar esse impacto através da escolha de materiais de baixo impacto, eficiência energética e gestão de resíduos. Edifícios sustentáveis, com boa qualidade do ar interior, iluminação natural adequada e conforto térmico, podem contribuir para a melhoria da saúde e bem-estar dos ocupantes, além de aumentar a produtividade. Edifícios com certificações de sustentabilidade, como LEED ou AQUA, podem ter maior valor de mercado e atrair investidores e ocupantes preocupados com a sustentabilidade. O Fator de Sustentabilidade estabelecido no PDDI 18, institui as estratégias e as parcelas de incentivo, as quais estão sendo ampliadas nesta proposta das atuais 27 para 91 estratégias. No entanto, será mantido o limite da soma das parcelas de incentivos de 0,50, para o pagamento da contrapartida financeira da OODC. Dentre as estratégias de Sustentabilidade no Ambiente Construído, destacam-se: • A eficiência energética por meio da implementação de sistemas de energia renovável, como painéis solares e energia eólica, e uso de tecnologias eficientes de iluminação e climatização; • O uso eficiente de recursos, como a coleta e reutilização de água da chuva, uso de materiais de construção sustentáveis, com baixo impacto ambiental e reciclados, e redução do consumo de água potável;
--	--	--

		• A gestão de resíduos, por meio da implementação de programas de coleta seletiva, reciclagem e reutilização de materiais de construção e demolição, minimizando o envio de resíduos para aterros sanitários; • A utilização de materiais com baixo impacto ambiental, como madeira certificada, materiais reciclados e materiais de origem local; • O design biofílico por meio da Integração de elementos naturais no ambiente construído, como jardins verticais, vegetação no entorno e vistas para espaços verdes, promovendo o bem-estar e a conexão com a natureza. O Fator de Planejamento e o Fator de Sustentabilidade mesmo que associados no projeto do empreendimento, não zeram a contrapartida financeira da Outorga Onerosa. Somente para o Fator de Interesse Público é que está prevista essa condição. O Fator de Interesse Público isenta ou promove descontos significativos no pagamento de Outorga Onerosa para empreendimentos que propiciem benefícios diretos a população, a exemplo de: • Habitação de Interesse Social ou Residencial multifamiliar de Mercado Popular sob competência de análise e aprovação da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária; • Empreendimento Habitacional Popular destinado à famílias com renda de até 6 (seis) salários mínimos, desde que localizadas na centralidade Centro Tradicional • Empreendimento Habitacional Popular destinado à famílias com renda de até 6 (seis) salários mínimos, desde que localizadas na centralidade Centro Expandido. A verticalização não é e não deve ser destinada exclusivamente à população de maior poder aquisitivo; o padrão e tipologia de apartamentos ofertados pelo mercado imobiliário ou por Programas Habitacionais nas diversas regiões e bairros da Cidade, varia conforme a renda dos diversos públicos. A Revisão da PGV de 2022 teve um reajuste em torno de 33-35% (considerando a inflação), que se mostrou fora do habitual, com base na análise de 2008-2018, onde era observada que as revisões acompanhavam para mais ou menos os índices do INPC e INCC. Isso impactou o fator de planejamento que compõe a fórmula da OODC e define a relação de atração entre zoneamentos e priorização de usos nos respectivos zoneamentos, que foi concebido considerando a lógica habitual, o mesmo ocorreu com a definição do teto de 40 UFESP para o Vt da PGV, que tem a finalidade de corrigir as distorções de pico da PGV. Assim, caso o desconto não prospere, a lógica do fator de
--	--	--

		planejamento se distorceria, em especial, em função do teto da UFESP. Observa-se que a construção dos fatores de planejamento leva em consideração além do valor do terreno, a contrapartida do PGT e custo e riscos da construção. Mesmo o teto da UFESP, em função da distância do Vt com o teto, a classe mais prejudicada seria a média e a média-baixa. Para a classe média-alta e alta, os valores do Vt já se aproximam do teto das 40 UFESPS, com a revisão da PGV eles se pasteurizaram, por isso o impacto é menor ou quase não sentido para estas últimas classes sociais. Desde abril de 2022 até maio de 2025, a taxa de juros Selic sofreu elevações significativas em relação à inflação, atingindo 14,15% a.a. em maio de 2025, comparado ao IPCA acumulado de 5,32% a.a. e INPC de 5,20%. Isso elevou os custos de acesso a habitações para a classe média e média-baixa, que geralmente depende de financiamentos e enfrenta reajustes salariais abaixo dos índices inflacionários (INPC, IPCA e IPC-Fipe). Assim a presente proposta visa a continuidade do ajuste financeiro atrelado à fórmula até a edição do novo PDDI; a desvinculação do valor do terreno (Vt) das atualizações da PGV; e a correção anual do Vt a pelo INPC partir de 2026. Salienta-se que o desconto não será aplicado aos lotes oriundos de loteamentos aprovados na vigência da Lei Complementar n. 623, de 2019. A não concessão do ajuste na fórmula proposto, prejudica a lógica do fator de planejamento e impacta de forma desigual algumas classes sociais, que já sofrem os impactos do cenário macroeconômico. Ainda é desejável que se mantenha a oferta de unidades habitacionais para os diversos públicos, uma vez, que mais unidades disponíveis, controlam e estabilizam os preços. Ademais a construção civil, tem um viés social no mercado de trabalho, uma vez, que emprega uma mão-de-obra com baixa escolaridade porém com salários acima do esperado para esta faixa de escolaridade. E por último, a manutenção do instrumento é relevante, pois também contribui para inibição da especulação imobiliária de projetos aprovados, em função da necessidade de pagamento da contrapartida da OODC junto ao Alvará de Construção. E é importante manter a produção e oferta de apartamentos para os diversos públicos, para estabilidade dos preços e empregabilidade na Cidade. 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 consequentemente 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.
Gabriel da Silva Junior	A contrapartida da outorga onerosa, obrigatoriamente e deve ser aplicada na região afetada, num possível local a ser definido pelo Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, e isso não está precedido. Então não há esses estudos preliminares que justifiquem essas alterações. As alterações, mesmo sendo pontuais, têm que ser estudadas de forma sistêmica, no conjunto, porque o impacto não deve ser excluído	O Plano Diretor vigente estabelece em seu Art. 83, que os recursos auferidos com o pagamento da OODC serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), e aplicados nas finalidades admitidas pelos incisos do art. 26 da Lei Federal n. 10.257, de 2001, em conformidade com as disposições do artigo Art. 31 da referida lei federal. O Art. 26 do Estatuto da Cidade, por sua vez, relaciona as seguintes finalidades: regularização fundiária; execução de programas e projetos habitacionais de interesse social; constituição de reserva fundiária; ordenamento e direcionamento da expansão urbana; implantação de equipamentos urbanos e comunitários; criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes; criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico. Importante observar que o Estatuto da Cidade e o Plano Diretor não definem que a aplicação dos recursos auferidos deva ser feita na localidade dos empreendimentos; até pelo fato do próprio Estatuto da Cidade estabelecer a possibilidade de destinação de recursos para a regularização fundiária, cujos núcleos informais, na maioria das vezes, estão localizados em áreas periféricas das cidades. Cabe ressaltar ainda que o Plano Diretor e a Lei n. 10.313, de 4 de maio de 2021, que regulamenta o FMDU, definem que a gestão desse Fundo, será coordenada pela SEURBS e administrada pelo CMDU, por meio do Grupo Gestor do Fundo, especificamente constituído para essa função.

	de um todo.	
Adriana Rebouças	Quando se fala que nós temos não sei quantos artigos, mas nós estamos mexendo nesse e nesse, mas não de forma estrutural, já incorre num erro, porque tem que mudar, usar a outorga onerosa para mudar o tipo de uso. Isso é estrutural, inclusive, está na lei orgânica. Interfere em outros documentos e leis do município.	Os projetos de lei propostos aperfeiçoam dispositivos legais, sem no entanto alterar o Mapa de Zoneamento – Anexo VII da Lei Complementar n. 623, de 2019, permanecendo o perímetro original das Centralidades, Zonas de Uso e Corredores de Uso estabelecidos na legislação urbanística. Mesmo o ajuste proposto para a contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir, não altera o zoneamento das localidades, nem os fatores de planejamento e sustentabilidade; simplesmente reequilibra o custo de aquisição do coeficiente de aproveitamento, em razão do aumento da Planta Genérica de Valores 2022 acima do Índice Nacional de Preços ao Consumidor que impactou significativamente o valor do terreno, para implantação de empreendimentos que já são permitidos nos locais definidos pelo Zoneamento. Manter esse equilíbrio financeiro é essencial para preservar a estratégia do ordenamento urbano pactuada com a sociedade por ocasião da aprovação do PDDI 18; e consequentemente a oferta de unidades habitacionais para estabilidade dos preços e empregabilidade na Cidade. A Outorga Onerosa de Alteração de Uso, instituída no Estatuto da Cidade (Lei Federal 10257/01), consiste em um importante instrumento para o desenvolvimento urbano, uma vez que possibilita a adequação do uso do solo às necessidades da Cidade, ao mesmo tempo em que gera recursos para o Poder Público investir em infraestrutura e melhorias urbanas. A 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. A proposta prevê ainda, a possibilidade de alteração de uso das Zonas Urbanas de Uso Diversificado que tenham perdido sua vocação inicial de comércio, serviços e pequenas indústrias, no processo de desenvolvimento urbano. A regulamentação do instrumento com seus respectivos critérios de aplicabilidade no território, dar-se-á por meio de legislação específica acompanhada de devida discussão pública. 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; e a alteração do zoneamento de uma localidade pode ser realizada mediante projeto de lei específico e discussão pública. E que a regularização fundiária de núcleos urbanos informais situados em zona rural já é garantida pela Lei Federal nº 13.465, de 2017, a REURB.

Maria Alice	Não tivemos tempo hábil para isso, não houve estudos para corroborarem essas propostas que estão colocadas aí, eu vou colocar como exemplo, como está proposto aí a questão dos sítios de recreio na zona rural, não houve estudos para corroborar essas propostas de alteração.	O Projeto de Lei Complementar que altera a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo propõe ajustes pontuais de parâmetros urbanísticos, visando maior segurança jurídica e coerência conceitual; e restringe-se ao corpo textual da lei, não abrangendo alterações de mapa na distribuição das zonas de uso. A proposta está disponibilizada em sua íntegra, no site da PSJC, na página da SEURBS. A Outorga Onerosa de Alteração de Uso, instituída no Estatuto da Cidade (Lei Federal 10257/01), consiste em um importante instrumento para o desenvolvimento urbano, uma vez que possibilita a adequação do uso do solo às necessidades da Cidade, ao mesmo tempo em que gera recursos para o Poder Público investir em infraestrutura e melhorias urbanas. Os recursos oriundos da OOAU serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação. A proposta para inclusão desse instrumento urbanístico no atual PDDI, visa possibilitar a regularização de núcleos informais de interesse específico situados em zona rural por meio de Condomínio de Sítios de Recreio; e, a admissibilidade dessa modalidade de condomínio na Macrozona de Potencial Turístico, com o propósito de ordenar o processo de fracionamento de propriedades para 1ª e 2ª moradias na zona rural, em razão do esvaziamento econômico das propriedades. O Plano Diretor vigente, no capítulo do Macrozoneamento Rural, Art. 10 inciso III, já prevê dentre os objetivos específicos da Macrozona de Potencial Turístico, a admissibilidade de chácaras, ranchos e sítios de recreio. Importante destacar que o Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), em sua Seção VI, incluída pela Lei nº 13.777, de 17 de dezembro de 2018, estabelece normas para os condomínios rurais. O condomínio rural é um tipo de contrato agrário e é formado quando várias pessoas são proprietárias ao mesmo tempo de um mesmo imóvel. A divisão é conceitual, representada por cotas, e não física, com todos os condôminos compartilhando a posse da propriedade como um todo. Neste tipo de contrato agrário, não existe divisão da propriedade em lotes. Todos são proprietários dentro de uma única matrícula. No entanto, esse condomínio rural pode descaracterizar-se irregularmente por meio da alteração de sua destinação para uso urbano de forma ilegal, geralmente através de parcelamento clandestino. Isso pode envolver a divisão do imóvel em lotes menores que o módulo rural mínimo, a venda de frações ideais sem registro adequado ou a construção em áreas não permitidas. 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. A utilização da Outorga Onerosa de Alteração de Uso visa ampliar a possibilidade da regularização fundiária de núcleos informais na zona rural do Município, por meio da modalidade Condomínio de Sítios de Recreio. O projeto de lei prevê ainda a utilização da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, para alteração de uso das Zonas Urbanas de Uso Diversificado que tenham perdido sua vocação inicial de comércio, serviços e pequenas indústrias, no processo de desenvolvimento urbano. A regulamentação do instrumento com seus respectivos critérios de aplicabilidade no território, dar-se-á por meio de legislação específica acompanhada de devida discussão pública.
Simeí Fisch	A área do aeroporto, foi comentado o visual do banhado, e ninguém levou em consideração o que está ali. Eu acho que o nosso único cerrado preservado está naquela área do aeroporto, que vai mudar com o zoneamento. Mesmo dentro	A Lei nº 13.550, de 02 de junho de 2009, e suas atualizações, dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Cerrado no Estado de São Paulo. Por sua vez, a Lei Complementar n. 623, de 2019 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município) exige para a aprovação de loteamentos e empreendimentos a preservação dos remanescentes de vegetação nativa existentes na gleba, contidos ou não no Mapa de Áreas de Interesse Ambiental, Anexo XII da Lei Complementar nº 612, de 2018 (Plano Diretor), e em outros estudos e levantamentos específicos que vierem a ser instituídos. Inclui a aprovação de loteamentos e empreendimentos em glebas ou lotes oriundos de desmembramento com área superior a 20.000m², deverá ser precedida do Estudo Ambiental conforme conteúdos mínimos estabelecidos pelo Anexo II - Conteúdo Mínimo dos Estudos Ambientais. Ou seja, independente do zoneamento do imóvel, em caso de existência de fragmento florestal nativo (Mata Atlântica e

	do CTA, o cerrado não está preservado, porque a grama, batatais, já ocupou o que deveria ser cerrado natural.	Cerrado), a restrição ambiental prevalecerá em prol da preservação da vegetação existente. 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.
Simeir Fisch	Com relação ao banhado, só o fato de ter a via, já houve uma ruptura de ambientes e não é só o muro que está quebrando o visual. Realmente, a interrupção da fauna pode ser vista quando uma ciclista passou por um casal de jararacas na borda da pista de ciclismo. Então, toda alteração de ambiente construído tem que ter um estudo prévio, não só social, como no caso dos sítios, acho que é social, tem que ser feito também, como toda a parte do ambiente natural. O ambiente construído é uma parte da história, o movimento social que vai envolver toda essa mudança e	A proposta apresentada visa coibir a construção de muros nas propriedades situadas nas várzeas (banhado) do Rio Paraíba do Sul e do Rio Jaguari, contornadas por vias públicas, a exemplo da Via Oeste, Via Jaguari, Via Norte, Estrada Municipal do Jaguari e Estrada Municipal da Vargem Grande. A vedação à construção de muros ou similares, tanto para as vias públicas, quanto entre as propriedades, busca preservar a permeabilidade visual dessa paisagem cenário cultural e ambiental relevante à Cidade de São José dos Campos. Ficam admitidos elementos com permeabilidade visual, como cercas e alambrados. Quanto as questões relacionadas ao ambiente construído, importante destacar que 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. Assim, com o 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. Para realizar os objetivos do Plano Diretor e alcançar o cenário desejado na Cidade, torna-se necessário a aplicação de instrumentos de política urbana. 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. O valor para aquisição do CA adicional varia com localização do terreno (região central, centro expandido, zonas mistas, áreas periféricas); valor do terreno (Vt) - baseado no Índice Nacional de Preços (INPC) e na Planta Genérica de Valores (PGV); com as características do empreendimento (residencial, misto, fachada ativa, comercial); e, as estratégias de sustentabilidade adotadas. Desta forma, o Fator de Planejamento (Fp) varia em função do modelo de desenvolvimento urbano pretendido, servindo como indutor de atratividade dos usos mais adequados à política de cada localidade urbana. A ampliação de estratégias de sustentabilidade no ambiente construído é essencial para mitigar impactos ambientais, reduzir custos a longo prazo e promover o bem-estar humano. Desta forma, a relevância do Fator de Sustentabilidade (Fs), presente na contrapartida financeira da OODC, reside na necessidade incentivar a construção civil à utilizar materiais e tecnologias que otimizem o consumo de energia e recursos. A construção civil é uma grande consumidora de recursos naturais e geradora de resíduos. Estratégias sustentáveis buscam minimizar esse impacto através da escolha de materiais de baixo impacto, eficiência energética e gestão de resíduos. Edifícios sustentáveis, com boa qualidade do ar interior, iluminação natural adequada e conforto térmico, podem contribuir para a melhoria da saúde e bem-estar dos ocupantes, além de aumentar a produtividade. Edifícios com certificações de sustentabilidade, como LEED ou AQUA, podem ter maior valor de mercado e atrair investidores e ocupantes preocupados com a sustentabilidade. O Fator de Sustentabilidade estabelecido no PDDI 18, institui as estratégias e as parcelas de incentivo, as quais estão sendo ampliadas nesta proposta das atuais 27 para 91 estratégias. No entanto, será mantido o limite da soma das parcelas de incentivos de 0,50, para o pagamento da contrapartida financeira da OODC. Dentre as estratégias de Sustentabilidade no Ambiente Construído, destacam-se: • A eficiência energética por meio da implementação de sistemas de energia renovável, como painéis solares e energia eólica, e uso de tecnologias eficientes de iluminação e climatização; • O uso eficiente de recursos, como a coleta e reutilização de
--	---

		água da chuva, uso de materiais de construção sustentáveis, com baixo impacto ambiental e reciclados, e redução do consumo de água potável; • A gestão de resíduos, por meio da implementação de programas de coleta seletiva, reciclagem e reutilização de materiais de construção e demolição, minimizando o envio de resíduos para aterros sanitários; • A utilização de materiais com baixo impacto ambiental, como madeira certificada, materiais reciclados e materiais de origem local; • O design biofílico por meio da Integração de elementos naturais no ambiente construído, como jardins verticais, vegetação no entorno e vistas para espaços verdes, promovendo o bem-estar e a conexão com a natureza. O Fator de Planejamento e o Fator de Sustentabilidade mesmo que associados no projeto do empreendimento, não zeram a contrapartida financeira da Outorga Onerosa. Somente para o Fator de Interesse Público é que está prevista essa condição. O Fator de Interesse Público isenta ou promove descontos significativos no pagamento de Outorga Onerosa para empreendimentos que propiciem benefícios diretos a população, a exemplo de: • Habitação de Interesse Social ou Residencial multifamiliar de Mercado Popular sob competência de análise e aprovação da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária; • Empreendimento Habitacional Popular destinado à famílias com renda de até 6 (seis) salários mínimos, desde que localizadas na centralidade Centro Tradicional • Empreendimento Habitacional Popular destinado à famílias com renda de até 6 (seis) salários mínimos, desde que localizadas na centralidade Centro Expandido. A verticalização não é e não deve ser destinada exclusivamente à população de maior poder aquisitivo; o padrão e tipologia de apartamentos ofertados pelo mercado imobiliário ou por Programas Habitacionais nas diversas regiões e bairros da Cidade, varia conforme a renda dos diversos públicos. A Revisão da PGV de 2022 teve um reajuste em torno de 33-35% (considerando a inflação), que se mostrou fora do habitual, com base na análise de 2008-2018, onde era observada que as revisões acompanhavam para mais ou menos os índices do INPC e INCC. Isso impactou o fator de planejamento que compõe a fórmula da OODC e define a relação de atração entre zoneamentos e priorização de usos nos respectivos zoneamentos, que foi concebido considerando a lógica habitual, o mesmo ocorreu com a definição do teto de 40 UFESP para o Vt da PGV, que tem a
--	--	---

		finalidade de corrigir as distorções de pico da PGV. Assim, caso o desconto não prospere, a lógica do fator de planejamento se distorceria, em especial, em função do teto da UFESP. Observa-se que a construção dos fatores de planejamento leva em consideração além do valor do terreno, a contrapartida do PGT e custo e riscos da construção. Mesmo o teto da UFESP, em função da distância do Vt com o teto, a classe mais prejudicada seria a média e a média-baixa. Para a classe média-alta e alta, os valores do Vt já se aproximam do teto das 40 UFESPS, com a revisão da PGV eles se pasteurizaram, por isso o impacto é menor ou quase não sentido para estas últimas classes sociais. Desde abril de 2022 até maio de 2025, a taxa de juros Selic sofreu elevações significativas em relação à inflação, atingindo 14,15% a.a. em maio de 2025, comparado ao IPCA acumulado de 5,32% a.a. e INPC de 5,20%. Isso elevou os custos de acesso a habitações para a classe média e média-baixa, que geralmente depende de financiamentos e enfrenta reajustes salariais abaixo dos índices inflacionários (INPC, IPCA e IPC-Fipe). Assim a presente proposta visa a continuidade do ajuste financeiro atrelado à fórmula até a edição do novo PDDI; a desvinculação do valor do terreno (Vt) das atualizações da PGV; e a correção anual do Vt a pelo INPC partir de 2026. Salienta-se que o desconto não será aplicado aos lotes oriundos de loteamentos aprovados na vigência da Lei Complementar n. 623, de 2019. A não concessão do ajuste na fórmula proposto, prejudica a lógica do fator de planejamento e impacta de forma desigual algumas classes sociais, que já sofrem os impactos do cenário macroeconômico. Ainda é desejável que se mantenha a oferta de unidades habitacionais para os diversos públicos, uma vez, que mais unidades disponíveis, controlam e estabilizam os preços. Ademais a construção civil, tem um viés social no mercado de trabalho, uma vez, que emprega uma mão-de-obra com baixa escolaridade porém com salários acima do esperado para esta faixa de escolaridade. E por último, a manutenção do instrumento é relevante, pois também contribui para inibição da especulação imobiliária de projetos aprovados, em função da necessidade de pagamento da contrapartida da OODC junto ao Alvará de Construção. E é importante manter a produção e oferta de apartamentos para os diversos públicos, para estabilidade dos preços e empregabilidade na Cidade. 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 consequentemente 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.
Nádia Assad	O sistema ambiental de São José dos Campos, porque o nome da cidade vem de São José dos Campos do Cerrado, onde o Cerrado está praticamente sendo extinto, por Vila Cambuí e etc. E o Cerrado é que garante as nossas condições de subsolo aquífero.	A Lei nº 13.550, de 02 de junho de 2009, e suas atualizações, dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Cerrado no Estado de São Paulo. Por sua vez, a Lei Complementar n. 623, de 2019 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município) exige para a aprovação de loteamentos e empreendimentos a preservação dos remanescentes de vegetação nativa existentes na gleba, contidos ou não no Mapa de Áreas de Interesse Ambiental, Anexo XII da Lei Complementar nº 612, de 2018 (Plano Diretor), e em outros estudos e levantamentos específicos que vierem a ser instituídos. Inclui a aprovação de loteamentos e empreendimentos em glebas ou lotes oriundos de desmembramento com área superior a 20.000m², deverá ser precedida do Estudo Ambiental conforme conteúdos mínimos estabelecidos pelo Anexo II - Conteúdo Mínimo dos Estudos Ambientais. Ou seja, independente do zoneamento do imóvel, em caso de existência de fragmento florestal nativo (Mata Atlântica e Cerrado), a restrição ambiental prevalecerá em prol da preservação da vegetação existente. 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 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.
--	--	--