

**Questionamentos feitos nas Audiências Públicas****Audiência Pública Jardim Santa Fé (22/05/2025)**

| <b>Nome do Participante</b> | <b>Questionamento</b>  | <b>Resposta ao munícipe</b>  |
|-----------------------------|--|--|
| Alberto Chechter            | Sobre energia elétrica. Por que o nosso bairro sofre com constantes perdas de energia, mesmo sem chuva? E por que a luz volta oscilando, danificando nossos aparelhos? | A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, será encaminhada a Secretaria de Manutenção da Cidade para ciência das solicitações e providências cabíveis.                                      |
| Alberto Chechter            | Há algum plano da Prefeitura para melhorar a iluminação das nossas ruas, que seguem escuras e perigosas?   | A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, será encaminhada a Secretaria de Manutenção da Cidade e a Secretaria de Proteção ao Cidadão, para ciência da solicitação e providências cabíveis. |
| Alberto Chechter            | Sobre transporte. Nosso bairro nunca teve ônibus noturno. O que está sendo feito para garantir transporte digno para quem depende dele após as 19 horas?               | A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, será encaminhada a Secretaria de Mobilidade Urbana para ciência das solicitações e providências cabíveis.   |
| Alberto Chechter            | Sobre buracos. Quando as ruas do nosso bairro vão ser incluídas no cronograma de tapa-buracos?   | A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, será encaminhada a Secretaria de Manutenção da Cidade para ciência das solicitações e providências cabíveis.                                      |
| Ingrid de Oliveira          | A gente está sofrendo com problemas com a fossa no bairro  | A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, será encaminhada a Secretaria de Manutenção da Cidade para ciência das solicitações e providências cabíveis.                                      |

|               |   |  |
|---------------|---|--|
|               | do Capuava. Eu gostaria de saber do pessoal da prefeitura se já está sendo feito alguma coisa, porque eu soube que a empresa que presta esse serviço parou de fazer, parou de limpar as fossas.   |  |
| Adelino Pezzi | A primeira coisa que vai resolver uma série de problemas do nosso bairro é acelerar o processo de regularização. Eu sei que no Capuava uma parte já foi regularizada, e outra parte não, que está inclusa no Capuava 2.   | A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, será encaminhada a Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária para ciência das solicitações e providências cabíveis.                         |
| Adelino Pezzi | Complementar a iluminação da estrada do Capuava. Ela tem um pedaço iluminado, depois não tem iluminação, depois tem iluminação, depois não tem iluminação, e há um breu, que não tem ônibus tarde e as pessoas que precisam transitar ali à noite, a pé, correndo o risco de serem atropeladas. | A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, será encaminhada a Secretaria de Manutenção da Cidade e a Secretaria de Proteção ao Cidadão, para ciência das solicitações e providências cabíveis. |

|                      |   |   |
|----------------------|---|---|
|                      | <p>Iluminar embaixo do viaduto na entrada do bairro, que é aquele viaduto da Carvalho Pinto. Toda cidade é iluminado os viadutos, que é uma excelente coisa para a segurança de todos.</p>  |   |
| <p>Adelino Pezzi</p> | <p>A antiga Estrada da Colina, que é uma subida bastante íngreme, e a solução que a gente vê para aquilo é que seja concretado, porque, quando chove, ele desce tudo lá de cima, e não adianta só colocar as canaletas, tem que ser colocada escada hidráulica nas duas laterais, para que a sujeira não venha e provoque a destruição do próprio leito da pista.</p> | <p>A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, será encaminhada a Secretaria de Manutenção da Cidade e a Secretaria de Gestão de Obras, para ciência das solicitações e providências cabíveis.</p> |
| <p>Adelino Pezzi</p> | <p>Tirando as ruas da linha de ônibus que é mais resistente, tem um asfalto melhor, as demais ruas são um desespero, estão cheias de crateras.</p>  | <p>A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, será encaminhada a Secretaria de Manutenção da Cidade e a Secretaria de Mobilidade Urbana, para ciência da solicitação e providências cabíveis.</p> |

|                           |  |   |
|---------------------------|--|---|
| <p>Carolina Rodrigues</p> | <p>Nós estamos querendo realizar uma alteração de zoneamento. Nós temos um imóvel que está situado em uma ZR e todo o redor é ZM4. Queríamos um esclarecimento de como fazer esse tipo de alteração, como chegar na Prefeitura com isso (Avenida Lívio Veneziani, 681. Chácara São José. Todo o entorno está ZM4).</p> | <p>O Projeto de Lei que propõe ajustes pontuais de parâmetros urbanísticos, visa maior segurança jurídica e coerência conceitual; e restringe-se ao corpo textual da lei, não abrangendo alterações de mapa na distribuição das zonas de uso. Desta forma, a presente sugestão será registrada nos autos e analisada por ocasião do processo de revisão integral do zoneamento da Cidade.</p> |
| <p>Marcos Dias</p>        | <p>Gostaria de solicitar um redutor de velocidade em frente ao Achei Mercado, na Bruna Fair, os motoristas estão passando por ali em alta velocidade e pode causar um acidente. Uma lombada eletrônica por exemplo.</p>  | <p>A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, será encaminhada a Secretaria de Mobilidade Urbana para ciência da solicitação e providências cabíveis.</p>   |
| <p>Marcos Dias</p>        | <p>Quanto ao postinho de saúde aqui, aumentar lá o estacionamento, que está muito curto. Seria interessante ter uma ressonância magnética, um</p>  | <p>A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, será encaminhada a Secretaria de Saúde para ciência das solicitações e providências cabíveis.</p>   |

|                  |   |  |
|------------------|---|--|
|                  | ortopedista e mais médicos em geral.  |  |
| Marcos Dias      | Seria interessante que as áreas de novos condomínios continuem arborizadas, replantar arvores e etc. Isso você não verá em São Paulo daqui a alguns anos.           | A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, será encaminhada a Secretaria de Manutenção da Cidade para ciência das solicitações e providências cabíveis.  |
| Marcos Dias      | E por fim tem aquela região lá debaixo, o Jardim do Lago, tem uma boca lá de fumo que logo iria estourar, seria bom botar uma base municipal da GCM no local.       | A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, será encaminhada a Secretaria de Proteção ao Cidadão para ciência da solicitação e providências cabíveis.   |
| Adriana Rebouças | O poder público poderia trazer audiências públicas nos bairros mais próximos, mais constantes, para que a população se manifestasse sobre os problemas locais.      | A sugestão será encaminhada a Secretaria de Governança para ciência das solicitações e providências cabíveis.  |
| Adriana Rebouças | Em todos esses bairros que estão tendo as audiências, do que se trata, quais são realmente os impactos que essas mudanças trazem para a cidade como um todo, se tem | <p>O ajustes propostos no Plano Diretor buscam a manutenção do equilíbrio financeiro da OODC, que foi impactado pelo aumento acima da inflação da Planta Genérica de Valores 2022, que por sua vez influenciou no valor do terreno. 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.</p> <p>O projeto também propõe ampliar das atuais 27 para 91 estratégias para utilização do Fator de Sustentabilidade na aquisição do Coeficiente de Aproveitamento, por meio da Outorga</p> |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | algum plano que impacta diretamente no bairro. | <p>Onerosa. A ampliação do número de estratégias sustentáveis não implica na alteração do limite máximo atual de 0,50 para utilização do Fator de Sustentabilidade na aquisição do coeficiente de aproveitamento. O intuito é incentivar e disseminar a cultura de práticas que reduzam o consumo de recursos naturais, minimizem a geração de resíduos e poluição, otimizem o uso de energia e água, proporcionando conforto térmico e acústico, qualidade do ar interior, e espaços mais agradáveis para se viver e trabalhar, em consonância com a política do Manual de Sustentabilidade no Ambiente Construído, recém editado pela SEURBS.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>A Outorga Onerosa de Alteração de Uso, instituída no Estatuto da Cidade (Lei Federal 10257/01), consiste em um importante instrumento para o desenvolvimento urbano, uma vez que possibilita a adequação do uso do solo às necessidades da Cidade, ao mesmo tempo em que gera recursos para o Poder Público investir em infraestrutura e melhorias urbanas. 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</p> |
|--|--|--|

|                  |                        |  |
|------------------|------------------------|--|
|                  |                        | <p>território, dar-se-á por meio de legislação específica acompanhada de devida discussão pública.</p> <p>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.</p> <p>Os ajustes propostos na lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, versam em linhas gerais, sobre:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A admissibilidade de fechamento de loteamentos com ocupação exclusivamente residencial unifamiliar em ZM1, o que beneficiará, por exemplo, o loteamento Portal dos Pássaros, situado em local periférico, cujo fechamento não compromete a mobilidade a Cidade;</li> <li>• A proibição da construção de muros nos imóveis situados ao longo de vias que contornam as várzeas do Rio Paraíba do Sul e Jaguari, classificadas como ZPA1, para manutenção da perspectiva visual da paisagem;</li> <li>• A redução do gabarito de altura no núcleo urbano de São Francisco Xavier para evitar uma maior descaracterização das edificações existentes, e a consequente perda da identidade construtiva do Distrito;</li> <li>• A flexibilização de parâmetros urbanísticos para aprovação de residências e comércios de baixa incomodidade em lotes oriundos de loteamentos regularizados de interesse social, e para instalação de atividades comerciais no Centro Tradicional da Cidade;</li> <li>• Incentivos a implantação de conjunto industrial nas zonas industriais;</li> <li>• Maior celeridade para liberação de lotes para construção de moradias quando voltados à vias com infraestrutura existente, entre outros.</li> </ul> <p>Cabe ressaltar que não haverá alteração no Mapa de Zoneamento, acordado com a sociedade no processo de revisão integral da lei no ano de 2019.</p> |
| Adriana Rebouças | E a gente vem para uma | A Lei Orgânica Municipal estabelece a obrigatoriedade de realização de audiência pública para elaboração do Plano Diretor  |

|            |  |   |
|------------|--|---|
|            | <p>audiência pública com um tema extremamente importante, que vai mudar o nosso plano diretor em alguns itens, sem nenhuma informação. Certo que esses documentos estão no site da prefeitura, mas a linguagem do documento, ela é uma linguagem técnica que não chega a todos. Então, a gente está aqui para validar uma mudança no plano diretor que nós não temos o conhecimento para fazer essa validação. Essas audiências, elas são meras formalidades para cumprir um rito, e nós vamos sair daqui sem ter a menor ideia do que vai acontecer. Existem coisas boas e existem pontos que merecem mais destaque e mais diálogo. Como que a gente vai fazer realmente um diálogo se não chegou na população?</p> | <p>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>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> <p>No site da PSJC, na página da SEURBS, estão disponibilizados os projetos de lei referentes aos ajustes urbanísticos propostos, bem como a apresentação técnica que busca demonstrar de maneira mais clara à proposta feita pela Prefeitura.</p> |
| Ieda Costa | A Vila Ema é um  | Atualmente é amplamente reconhecido no urbanismo  |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | <p>bairro antigo e as ruas são estreitas. Mas isso não importa para a liberação de prédios. A Vila Ema e a Vila Adyana estão ficando adensada. Vocês estão conscientes do que vocês estão deixando para as futuras gerações? Vocês estão cientes que esse adensamento, essa quantidade monstruosa de prédios um pertinho do outro, vocês estão conscientes disso?</p> | <p>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>O valor para aquisição do CA adicional varia com localização do</p> |
|--|---|--|

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 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, comércio 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

|                             |  |  |
|-----------------------------|--|--|
|                             |  | <p>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.</p> <p>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.</p> |
| <p>Juvenil<br/>Silvério</p> | <p>Participei de várias reuniões aqui nessa escola, em outros bairros também, que é da LDO, Lei de Diretrizes Orçamentárias, onde as pessoas levam os seus manifestos, os seus pedidos, para se fazer a lei orçamentária para o ano seguinte. Parabéns também a dinâmica que a mesa está utilizando, embora seja audiência pública para ajustes nos parâmetros arquitetônicos, outros pedidos podem ser feitos que serão encaminhados às secretarias para que possam resolver.</p> | <p>As audiências públicas são espaços para que a população se manifeste ou faça reivindicações, e mesmo que sejam relacionadas à outros temas, serão devidamente encaminhadas as secretarias municipais para ciência e providências cabíveis.</p>  |

