

**ATA DA REUNIÃO - CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Data: 03 de junho de 2019 – Horário: 9h30min**

**Local: Auditório do 7º andar – Paço Municipal**

**Representantes presentes:**

Nome	Entidade	Membro
José Renato Fedato	ACONVAP	Titular
Maria Rita de Cássia Singulano	ACONVAP	Suplente
Walter Brant Zaroni de Paiva	AEA	Titular
Ângela Aparecida Lemes Paiva Fernandes	AELO	Titular
Rogério Lemes de Paiva	AELO	Suplente
Marco Antônio Gondim de Vasconcelos	ASSEIVAP	Titular
Cláudia Maria de Almeida	INPE	Titular
Felipe Antônio Cury	Pq. Tecnológico	Suplente
Cristiane Aparecida Martins de Lima Ferrari	OAB	Suplente
Guido Santos Almeida Junior	UNIVAP	Titular
Rogério Cyborg da Matta Castro	Câmara Municipal	Titular
Marcelo Pereira Manara	SEURBS	Titular
Paulo Eduardo de Oliveira Costa	SEURBS	Suplente
Oswaldo Vieira de Paula Junior	SEURBS	Titular
Paulo Henrique Caon Oliveira	SEURBS	Suplente
Rodolfo Marcos Venâncio	SEURBS	Titular
Andrea Sundfeld	SEURBS	Titular
Livia Corrêa Silva	SEURBS	Suplente
Luis Paulo da Cruz Loretto	SIDE	Titular
Ghislaine Virgínia Fonseca	SIDE	Titular
Marcelo Santos Leandro	SGHO	Suplente
Massuo Kimura	SGHO	Titular
Rogério Oswaldo Scavacini	SGHO	Suplente
Fábio Sant'Anna Ribeiro	SGHO	Titular
Patrícia Loboda Fronzaglia	SAJ	Titular
<b>DEMAIS CIDADÃOS</b>		
Taciana S. M. Baroni	Associação Jardim Satélite	
Fabiana Vieira	ACONVAP	
Francisco Paiva	AELO	
Gabriel Paiva	AELO	
Matheus Paiva	AELO	
Adriano Max	Assertiva	
Luiz A. Sabonge	ACONVAP	
Gianfranco Asdente	SINDUSCON	





PREFEITURA

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904  
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurb@sjc.sp.gov.br

1 **Abertura:** Aos três dias do mês de junho do ano de 2019, o Presidente do Conselho, Marcelo Manara  
2 deu início a reunião às nove horas e quarenta minutos, agradecendo a presença e cumprimentando a  
3 todos. **MARCELO MANARA:** Bom pessoal, novamente bom dia a todos, obrigado pela presença de  
4 todos aqui, foi um período entre a última reunião e essa agora bastante intenso nas discussões de  
5 construção dos eixos temáticos e da construção propriamente dito do que será a proposta da lei do  
6 zoneamento. Antes eu gostaria de apresentar para vocês o Pedro Ortiz, Doutor Pedro Ortiz, advogado,  
7 ele assumiu a secretaria executiva do CMDU e do COMAM, em substituição a Tamires que foi  
8 solicitada para outra função junto à secretaria de governança, então Pedro tem uma experiência grande  
9 aí de inclusive na Câmara Municipal, né Pedro, e aí ele já entrou aquecido aí nas conversas e tá nos  
10 ajudando, seja bem-vindo, Pedro. Bom, como eu estava comentando foram muitas as discussões nesse  
11 período entre as reuniões e tivemos vários momentos de interlocução conforme previsto na no  
12 calendário ajustado com vocês inicialmente, então das primeiras reuniões vocês receberam aí as atas das  
13 reuniões do dia 30 de Janeiro, 6 de Fevereiro, 26 de Fevereiro e 3 de Março, então gostaria de saber se  
14 alguém tem alguma consideração, alguma modificação das atas que vocês receberam para aprovação,  
15 ninguém tem nenhum questionamento então podemos considerar as atas aprovadas por unanimidade.  
16 Antes de entrar nos ajustes do cronograma, como eu estava comentando nós recebemos aí do CIESP, da  
17 AEA, da AELO, da ACONVAP, de associações de bairros, da ARES e da associação ABEA, né? Do  
18 Esplanada, de ambientalistas como Mourão e o Cabral, e também na sexta-feira nós recebemos esses  
19 cadernos de contribuições de colheita que os vereadores na comissão de planejamento Urbano e na  
20 reunião pública, uma reunião pública que eu participei, quero parabenizar os vereadores porque foi  
21 uma construção de um debate bem interessante e todos e alguns segmentos que não participavam até  
22 então, que não vieram, por exemplo, no plano diretor, se posicionar de forma organizada né, para  
23 contribuir defendendo as suas demandas como, por exemplo, os senhores e os músicos né, então aquela  
24 reunião né o Cyborg, foi uma reunião bastante intensa, bastante interessante por uma demanda  
25 específica e que trouxeram então de uma forma estruturada, organizada, uma contribuição para essa  
26 discussão, porque o zoneamento tem sim um impacto e uma, e uma, né... um reflexo muito grande nessa  
27 atividade a exemplo de outras né, então foi um momento esse período agora de muitas contribuições né,  
28 nós temos aqui um fato material que a equipe técnica já tá analisando e isso demandou essa rediscussão  
29 para um pequeno ajuste no cronograma de discussão, para a gente ver o calendário aí, vocês se lembram  
30 que... Cadê o? [...], não é aqui né, vocês se lembram que a nossa previsão era de entrada na câmara no  
31 dia 11 de julho. Aqui no dia 11 de julho a formatação final do projeto de lei, o protocolo na Câmara, 11  
32 de Julho ou no dia 10 de Julho é o último dia antes do recesso, então nós modificamos a entrada na  
33 câmara agora para primeira semana de agosto quando volta do recesso, isso não vai acarretar em  
34 nenhum impacto no calendário final previsto, porque nós ajustamos o nosso prazo aqui enquanto  
35 CMDU e ainda tem o rito da câmara né, que a previsão era até o final de setembro, nós conseguimos  
36 também que a câmara superasse as suas demandas e o seu rito para que nós possamos ter a nova lei de  
37 zoneamento ao final de setembro, esse pequeno ajuste de antes do recesso para depois do recesso vai  
38 possibilitar que a gente traga mais elementos na discussão, depois nós vamos apresentar aqui o  
39 calendário das audiências públicas, porque isso permite também que nós tenhamos mais 03 (três)  
40 audiências públicas, o que dá uma sustentação de rito também né, para que a gente possa ampliar a  
41 região de abrangência dos debates nas audiências públicas, então esse ajuste, o que nós estamos  
42 ganhando que seriam as duas semanas de recesso, duas semanas e meia de recesso, nós estamos  
43 ganhando a favor da consolidação do rito de discussão com a sociedade, então esse pequeno ajuste  
44 queria colocar para essa discussão para que a gente possa aprovar, mudando do dia 10 de julho para o  
45 dia primeiro de agosto, alguém tem alguma consideração? Alguém quer colocar uma questão? Coloca já  
46 as datas das audiências públicas para mim. **ANGELA PAIVA:** Angela Paiva da AELO, só para  
47 entender, porque houve esse atraso Manara? Só para deixar claro, foi por causa da Câmara? Não  
48 entendi. **MARCELO MANARA:** Não, porque a lei... **ANGELA PAIVA:** Da comissão de  
49 planejamento? Eu não entendi. **MARCELO MANARA:** Não, não. além do acervo de contribuições, e  
50 aí nós vamos ainda continuar no período de colheita, mas principalmente a distribuição das audiências  
51 públicas, então como foi sugerida, foi requerida, mas 03 (três) audiências uma pela câmara e duas em  
52 outras localidades que a princípio não estavam cobertas, então nós tivemos que prolongar mais, acho  
53 que 06 (seis) dias do calendário inicialmente previsto das audiências públicas, então se nós colocarmos  
54 primeiro, nós pulamos algumas terças e quintas para não competir com as reuniões da câmara né! E aí  
55 as audiências elas vão se estender até o dia 17 de julho, possibilitando essa melhor acomodação de



56 regiões para ficar mais representativa a discussão e com isso a gente ganha a semana que era de recesso  
57 mesmo, então não há impacto no calendário final, só na entrada do pé ali na câmara, foi em razão da  
58 melhor acomodação das audiências públicas. Mais alguém? **MARIA RITA:** Maria Rita ACONVAP, na  
59 realidade impacta sim né secretário, porque na realidade a câmara conta prazo não ser a câmara tá em  
60 recesso ou não, a partir do protocolo os prazos da câmara, não são não vereador? **ROGÉRIO**  
61 **CYBORG:** Não. **MARIA RITA:** Não? **MARCELO MANARA:** Não, nós fizemos o cálculo da  
62 projeção. **MARIA RITA:** Ah tá. **MARIA RITA:** Bom, então a nossa posição como ACONVAP é, nós  
63 precisamos ter isso aprovado em setembro. **MARCELO MANARA:** Sim, a projeção continua a  
64 aprovação. **MARIA RITA:** Todo mundo precisa garantir que esse pequeno atraso aí não vai atrasar  
65 aprovação final, é essa nossa posição. **MARCELO MANARA:** Tá ótimo, não, e não é, ao nosso  
66 entendimento não, não incorrerá em atraso, em mudança da data final, por isso que a gente colocou  
67 como um ajuste, por que a ideia de protocolar antes do recesso pegaria um período, entre aspas, morto  
68 na câmara para os debates né, para as discussões, então a gente ganha isso trazendo a discussão,  
69 trazendo a discussão para a sociedade, a gente ganha com mais audiências públicas, garantindo maior  
70 sustentação de rito numa com outras regiões ganhando as suas audiências públicas também. **ANGELA**  
71 **PAIVA:** Aproveitando que o vereador Cyborg está aqui. Angela Paiva da AELO. Aproveitando que o  
72 vereador Cyborg tá aqui, qual é o rito que vai ser na câmara? Você sabe dizer? **Cyborg:** É bom dia, só  
73 para colocar a respeito do prazo, respondendo à pergunta anterior, a gente já fez esse cálculo lá, não vai  
74 interferir tá, porque o recesso da câmara agora diminuiu, antes era 30 (trinta) dias e agora são 15  
75 (quinze) dias, então protocolando no dia primeiro de agosto, é isso secretário? Que vai ser protocolado  
76 né? **MARCELO MANARA:** Isso. **Cyborg:** Porque no período Angela e Maria Rita, não conta tá!  
77 Então só deixando isso claro, a gente já se reuniu lá para não perder o prazo, quanto ao rito a gente  
78 aguarda a mesa diretora que vai definir né, mas o que a gente tem conversado com o presidente  
79 Robertinho, ele vai seguir o rito conforme o combinado aqui, a gente aguarda a protocolização dele né.  
80 **MARCELO MANARA:** É, e o importante também nesse calendário aqui, esse calendário não tá  
81 atualizado hein, de audiência, não tem o da câmara. É, então eu too com ele aqui, o importante é que daí  
82 no dia 10, um dia antes do recesso, nós teremos uma reunião na Câmara Municipal promovida pela  
83 câmara municipal **MARCELO MANARA:** Então essa daqui é a reunião da Câmara, então nós estamos  
84 falando que nós teremos 11 (onze) reuniões, 11 (onze) audiências promovidas pela secretaria, pelo  
85 executivo e 01 (uma) reunião, uma audiência pública oficial promovida pela câmara e depois no rito né,  
86 deve ter quando entrar na câmara deve ter mais uma outra audiência pública e isso daí só consolida,  
87 contribui muito para a consolidação da, do rito enquanto processo democrático de discussão, enquanto  
88 uma discussão transparente, então nós ganhamos essas 02 (duas) semanas de qualificação do rito  
89 perante a sociedade, são mais oportunidades de debates e discussões né. Bom, então... mais alguém tem  
90 alguma consideração a colocar com relação a esse ajuste de cronograma? Alguém é contra esse ajuste de  
91 cronograma? Ou quer se abster? Bom, então podemos considerar a aprovação desse ajuste de  
92 cronograma passando do dia 10 de julho para o dia primeiro de agosto, a data prevista do protocolo na  
93 câmara do projeto de lei, aprovado por unanimidade. Voltando então a pauta, por favor Oswaldo. Bom  
94 já superado os 02 (dois) primeiros itens, vamos entrar agora na apresentação temática, antes disso eu  
95 gostaria que o Rodolfo Venâncio, como coordenador da câmara técnica do CMDU pudesse falar um  
96 pouco do andamento da câmara técnica, pode ser Rodolfo? Antes de entrar nas apresentações!  
97 **RODOLFO VENANCIO:** Bom dia a todos, Rodolfo Venâncio, SEURBS, nós já realizamos desde o  
98 início das reuniões das câmaras técnicas 14 (quatorze) reuniões, inicialmente havia uma separação das  
99 reuniões do COMAM com as reuniões do CMDU e por decisão unânime entre os conselheiros, decidiu-  
100 se reunir unificar perdão! unificar as reuniões tanto do COMAM quanto do CMDU numa única reunião  
101 para dar mais efetividade, os temas, como eu já falei várias vezes, eles estão todos abertos, não existe  
102 nenhum tabu, todos os assuntos estão sendo discutidos, pontuados e levados para a equipe técnica para  
103 construção do texto tá, os temas têm abrangido sugestões apresentadas pelas as associações, sugestões  
104 apresentadas por munícipes, enviadas por e-mail, protocolado na SEURBS e levados a mesa para  
105 discussão, então a partir a gente teve uma interrupção das reuniões na semana retrasada, a semana  
106 passada nós retomamos, tivemos 02 (duas) reuniões e agora com a definição do calendário das  
107 audiências, vocês viram no slide anterior, então aqui a gente tem as audiências, as audiências para serem  
108 realizadas e as câmaras técnicas a gente passa até a partir de quarta-feira agora a retomada das reuniões  
109 seguindo até o dia 22 de Julho tá, então a gente tem a última audiência dia 17, mas isso não esgota as  
110 discussões da câmara técnica tá! E a conclusão pós a finalização dos trabalhos obviamente a a câmara



111 técnica traz para o conselho, para os conselhos tanto CMDU quanto COMAM o Consenso ou dissenso  
112 definido nas reuniões. **MARCELO MANARA:** Oh Rodolfo as câmaras técnicas começaram quando?  
113 **MARCELO MANARA:** Só para nós entendermos aqui a projeção de calendário de discussões.  
114 **RODOLFO VENANCIO:** A primeira reunião foi no dia 02 de abril, a primeira reunião do COMAM.  
115 **MARCELO MANARA:** Ta. **RODOLFO VENANCIO:** E a primeira reunião do CMDU, a primeira  
116 reunião do CMDU foi no dia 22 de abril. **RODOLFO VENANCIO:** 2 de abril. **MARCELO**  
117 **MANARA:** Ta. **RODOLFO VENANCIO:** A primeira do COMAM e 22 de abril a primeira do  
118 CMDU. **MARCELO MANARA:** Então desde o dia 2 de abril, no COMAM e dia 22 de abril com uma  
119 Projeção de 5 (cinco) dias após a última audiência pública no dia 22 de julho, então no mínimo a câmara  
120 técnica, e tem a câmara técnica também do Conselho de mobilidade que daqui a pouco entra com as  
121 considerações, então 03 (três) câmaras técnicas que estão no mínimo aí 03 (três) meses de discussões,  
122 correto? **RODOLFO VENANCIO:** Exato! **MARCELO MANARA:** Vão estender por 03 (três) meses.  
123 **RODOLFO VENANCIO:** Vamos estender por 03 (três) meses. **MARCELO MANARA:** Então as  
124 câmaras técnicas vão trabalhar 03 (três) meses nas discussões do zoneamento, então isso é importante  
125 também todos os conselheiros saberem disso, levarem isso nas discussões das suas identidades porque é  
126 importante que se de publicidade a isso porque é um trabalho muito intenso, não é um trabalho de  
127 discussão rápida, acelerada, pelo contrário, são 03 (três) meses em que 03 (três) câmaras técnicas que  
128 tem representação de várias, vários segmentos da sociedade, estão aí debruçados na construção dessa  
129 política pública, então é importante que vocês levem essa mensagem também e eu estou repetindo a  
130 todo momento né, que nós estamos em processo de discussão sobre parâmetros de uso e ocupação do  
131 solo, sobre o caminho direcionamento do desenvolvimento de São José dos Campos desde Janeiro de  
132 2017 ininterruptamente, então isso também eu peço a vocês como conselheiros, na função de  
133 conselheiro, de levar as suas entidades né, de observar ao seu círculo né, de conversas na questão do  
134 zoneamento, que o zoneamento é uma continuidade de uma discussão que se iniciou lá em Janeiro 2017  
135 quando estivermos aqui presente também discutindo a pacificação da questão da ADIN que é também  
136 um tema de zoneamento que impactava 26 (vinte e seis) áreas em São José dos Campos, foram aí 04  
137 (quatro), 05 (cinco) meses que envolveu audiências públicas e que na sequência entramos na discussão  
138 do plano diretor né, que foram lá suas 116 (cento e dezesseis) reuniões, um conselho gestor do plano  
139 diretor constituído, alguns de vocês participaram também do Conselho gestor, então uma trajetória e que  
140 estamos há 02 (dois) anos e meio discutindo uso e ocupação do solo e discutindo o melhor  
141 desenvolvimento para São José dos Campos, isso é um contínuo de discussões, então nós estamos muito  
142 seguros e eu quero sempre transmitir isso para vocês, de que vocês também como conselheiros né,  
143 cumprindo a função de conselheiros do CMDU levem também essa mesma segurança e garantia de que  
144 o processo está sendo construída da forma amplamente democrática, muito discutida, ouvindo a todos os  
145 segmentos, como eu disse aqui né, recebemos várias e várias contribuições de segmentos e também  
146 daqueles, daqueles que têm expectativas próprias né, empresas e consultorias, entida [...] E, e [...]  
147 empresas em geral que também mandam as suas posições que é também uma forma legítima de se  
148 expressar no momento desse né, então nós temos um acervo de provocações que mais uma vez o  
149 Joseense, seja em pessoa física que participou lá na reunião da Câmara dos Vereadores, quero  
150 novamente parabenizar viu Cyborg, leve essa mensagem aos vereadores, têm mais vereador aqui? Não  
151 né, só o Cyborg, que os vereadores estão empenhados nessa colheita também, então tá sendo muito  
152 positivo, tivermos um evento na sexta-feira em que eu recebi essas contribuições aqui né, então como eu  
153 mostrei para vocês esses cadernos aqui, um caderno é só Esplanada viu, esse daqui é só as questões  
154 trazidas pelas 02 (duas) entidades que vocês também tiveram lá conversando com a comissão de  
155 planejamento Urbano na Câmara Municipal, então é o momento múltiplo de colheita, então eu reforço  
156 isso, porque eu disse isso aos vereadores, que é bastante importante esse envolvimento desde o início  
157 né, os vereadores não estão lá só para receptionar um PL e aí ver o que que vai fazer com isso, estão  
158 envolvidos nessa discussão já bastante tempo e em razão disso ampliamos então as, as audiências  
159 públicas que é sempre positivo, então assim eu quero só reforçar que nós estamos muito seguros com  
160 relação ao andamento desse processo e o aperfeiçoamento que ao ouvir vocês, ao ouvir as entidades, ao  
161 ouvir os segmentos, nós estamos aperfeiçoando né, esse trabalho e eu peço aos representantes aqui que  
162 fazem parte da câmara técnica que preste atenção nessa apresentação agora que vocês já vão perceber  
163 muito do dedo de vocês daquilo que foi discutido nas câmaras técnicas, traduzido aqui nesses eixos  
164 temáticos que o Oswaldo vai apresentar tá ok? Obrigado. **OSWALDO:** Bom dia a todos, na verdade  
165 nós vamos fazer uma divisão dos temas aqui, eu vou fazer[...] **MARCELO MANARA:** Só pra



166 agradecer a equipe da SEURBS a coordenação do Oswaldo, do Rodolfo, o Rodolfo também a frente aí  
167 das câmaras técnicas, parabenizar todos os componentes da SEURBS e de outras secretarias que tem  
168 contribuído intensamente né, porque não é um trabalho fácil, é um trabalho de discussão, eu brinco que  
169 a sala de reuniões do sexto andar virou um ringue do MMA, porque sai cada pauleira ali, sai cada  
170 cacetada ali, mas o caminho sempre para frente, então eu quero também parabenizar a todos da  
171 secretaria, da prefeitura que tem participado disso. **OSWALDO:** Vamos lá, bom dia a todos, na verdade  
172 eu vou fazer uma introdução do plano diretor porque precisa ter um resgate de premissas que nortearam  
173 o zoneamento muito rapidamente, aí o Paulo Caon que é chefe de divisão da área de parcelamento vai  
174 apresentar sobre a política de parcelamento proposta e o Rodolfo a questão dos usos, depois eu fecho  
175 com o mapa de zoneamento, depois tá, eu acho que a gente já tá treinando a divisão para as audiências  
176 públicas, serão 12 (doze) audiências né. Vamos lá então, as discussões serão muito amplas. Na verdade,  
177 o seguinte, a proposta de zoneamento já, ela já começou a ser construída dentro do âmbito do plano  
178 diretor, todo o acervo técnico que nós elaboramos, discutimos com a sociedade, a leitura comunitária, a  
179 leitura técnica, o caderno de mapas temáticos, quer dizer, todo aquele acervo técnico continua norteando  
180 a política da cidade de uso e ocupação do solo, não dava porque não construímos um material novo para  
181 construir essa proposta de zoneamento, simplesmente demos continuidade ao próprio plano diretor,  
182 tanto ponto de vista dos subsídios técnicos, quanto das próprias primícias legais que ele estabeleceu,  
183 então quando fala em primícias legais o macro zoneamento territorial né, urbano, as centralidades  
184 urbanas que nós criamos, a macro estrutura viária que foi alterada da plano de mobilidade que hoje faz  
185 parte do plano diretor, as áreas urbanas de experiência ambiental, as áreas de estratégias que tratam da  
186 macroeconomia da cidade e as unidades de conservação, então esses elementos também estão contidos  
187 dentro do zoneamento, o macro zoneamento rural que foi desenvolvido no âmbito do plano diretor com  
188 cada diretrizes, para cada compartimento desse nós atrelamos a cada um deles uma política de uso e  
189 ocupação do solo a partir dessas premissas né, então desde a APA de São Francisco e tem um plano de  
190 manejo essa grande área azul que é o PDPA Jaguari que está em discussão no estado, nós também  
191 estamos em sintonia com eles, área da represa, a grande área amarela aqui que é onde a gente tem muito  
192 loteamento irregular permeando esse tecido Rural aqui e ao sul da Carvalho Pinto a APA de Jambeiro,  
193 então isso elas também estão com seus usos e especificidades tratado no âmbito do zoneamento, o  
194 macro zoneamento urbano é importante resgatar a figura da macrozona de consolidação, que é a área  
195 laranja, que é o grande platô Central mais a zona sul né, que é uma área mais voltada para o  
196 adensamento urbano, mais voltada para a consolidação dos terrenos que permaneceram livres lá, à  
197 grande área em amarelo que é a Zona Leste né, toda a região Leste, Putin, Cajuru, Bom Retiro, Capão  
198 Grosso, Eugênio de Melo, a região do Torrão de Ouro que carece de uma estruturação melhor em  
199 função dos loteamentos dispersos, dos loteamentos irregulares, aqueles que foram regularizados e o  
200 grande número de glebas vazias que nós temos ainda em meio a essas ocupações e a macrozona de  
201 ocupação controlada que é a questão da gente coibir a maior periferação da cidade, quer dizer, aquela  
202 expansão urbana, principalmente residencial que acaba afastando a população dos serviços públicos, a  
203 área de proteção ambiental do Paraíba também faz parte desse macro zoneamento Urbano com suas  
204 premissas próprias de proteção, vamos lá, só pra gente resgatar o conceito, então a macrozona de  
205 consolidação é estimular os pequenos, os vazios que sobraram dentro da malha e que a gente deseja, a  
206 vontade da prefeitura é que seja ocupada pela verticalização sim, pelo adensamento e a política da  
207 atratividade que a gente tá criando dentro do plano diretor, diferente da macrozona de estruturação onde  
208 a gente quer realmente priorizar a figura do loteamento, como a gente tem uma malha urbana despeça é  
209 um loteamento é que vai dar essa continuidade principalmente, a gente precisa agregar, associar esses  
210 núcleos dispersos, tanto regulares quanto irregulares a malha da cidade. As centralidades que cuja os  
211 perímetros já foram estabelecidos dentro do plano diretor em que agora a gente vem com o zoneamento  
212 sobre ela e principalmente dentro daquela política que foi criada dos coeficiente aproveitamento, a ideia  
213 realmente da gente fortalecer com população, comércio, serviço, e aí atratividade precisa ser tratado um  
214 projetor, e essa atratividade delas em relação a zona mista tem que ser dosada, para que uma zona mista  
215 não roube essa atratividade, então essa política vai está dentro da proposta do zoneamento, só para  
216 lembrar dos coeficientes de aproveitamento que nós tínhamos né, a figura do coeficiente básico 1.3 (um  
217 ponto três), o coeficiente máximo trabalhando conforme sua atratividade, e aqui fica claro que hoje a  
218 questão do gabarito esta revogado na cidade, prevalece COMAER, o plano diretor decidiu isso, com  
219 exceção para o reivindicações horizontais, que o Residencial principalmente, que passa a ser de 09  
220 (nove) metros hoje na lei era 8,70 ( oito e setenta) com plano diretor passou a ser de 09 (nove) metros. A

221 questão da outorga onerosa com seus fatores de planejamento e atratividade para os usos que a  
222 prefeitura entende que seriam mais desejáveis em cada localidade da cidade, dentro da centralidade, a  
223 questão do uso misto, da fachada ativa, da função pública, criar, trazer do plano diretor e colaborar com  
224 novos parâmetros para que de fato essa política se perpetue dentro do zoneamento da cidade né. Bom,  
225 vamos lá, existe a questão das diretrizes para revisão da Lei de parcelamento, eu pulei acho que a  
226 transição, mas isso é notório, a partir do momento que essa lei for editada nós temos um ano aí de  
227 transitoriedade dos coeficientes de aproveitamento da atual legislação né, para efeito de protocolo de  
228 projetos, um direito estabelecido pelo plano diretor, depois e as diretrizes para revisão de parcelamento,  
229 dentro do plano diretor nós temos uma série de diretrizes que norteiam também a proposta de  
230 zoneamento, nós tivemos que olhar para elas para construir inclusive os bairros, a proposta das áreas  
231 residenciais, das áreas industriais, das áreas mistas, as áreas de maior intensidade verticalização, então  
232 essas diretrizes também elas norteiam as proposta. Eu vou passar a palavra para o Paulo, ele vai fazer a  
233 exploração do parcelamento do solo, depois o Rodolfo ele assume a parte dos usos e eu volto com a  
234 parte do mapa, vamos lá! **PAULO:** Bom dia, só deixar uma colinha aqui, André eu também estou sem  
235 intimidade com esse controle, se puder me ajudar, não acho que não tem, vamos lá, começar pelo  
236 tamanho mínimo dos lotes né, a proposta é uma redução do tamanho mínimo do lote, o lote hoje é de  
237 200 (duzentos) metros quadrados, uma testada de 8 (oito), está colocando esse lote com 175 (cento e  
238 setenta e cinco) metros quadrados, uma testada de 7 (sete), conseqüentemente um fundo de 25 (vinte e  
239 cinco), pode variar se a testada for aumentada, na ZR, a gente tem uma ZR que contempla a 450  
240 (quatrocentos e cinquenta) metros quadrados, a gente tá reduzindo e igualando todas as ZR em 250  
241 (duzentos e cinquenta) metros quadrados, nas M5, as M5, o que é as M5? Ela é um zoneamento que ela  
242 tá circundado por loteamentos regularizados e regulares, então como a gente tem uma dificuldade de  
243 implantação de loteamento nessas, nessas glebas a gente tá propondo lote de 125 (cento e vinte e cinco)  
244 para ficar mais atrativo, em contrapartida o adicional de área institucional de 5% e um adicional de  
245 sistema de lazer de 2%, então a gente ficaria com 10% de área institucional e 7 (sete) de lazer nessas  
246 regiões, são regiões carentes de tanto de lazer, quanto de equipamentos de infraestrutura urbana, de  
247 serviço da Prefeitura, então essa a gente achou essa contra partida interessante, a redução do lote em  
248 contrapartida o aumento da área institucional e do sistema de lazer. Outra proposta que a gente tá  
249 colocando é uma demanda que hoje não acontece, que a execução do loteamento por etapas né, então  
250 você vai poder dividir o loteamento em até 03 (três) etapas, fracionar isso no cronograma,  
251 conseqüentemente você consegue dar baixa nas garantias, não é como é hoje, você tem que executar  
252 toda obra de terraplenagem para dar baixa na Terraplenagem, tem que executar toda obra de  
253 pavimentação para conseguir tirar calção, incidentes sobre as obras de pavimentação, então com a  
254 execução por etapas a gente vai ganhar agilidade na baixa da garantia, então um loteador que trabalha,  
255 por exemplo, com alienação fiduciária dos lotes, ele vai conseguir liberar lotes mais rapidamente para  
256 venda, então ele vai conseguir fazer o capital girar de maneira mais rápida. Transferência da área  
257 institucional, que que acontece hoje na região do Urbanova, por exemplo, nós temos uma grande  
258 quantidade de áreas institucionais ociosas que são vazias, o loteamento de chácara que são grandes áreas  
259 que não demandam área institucional, a mesma coisa para as áreas industriais, grandes áreas que não  
260 demandam áreas institucionais, então a gente vai possibilitar transferência dessa área institucional,  
261 então, por exemplo, é você vai ter menos área institucional dentro da Gleba loteada e a Prefeitura vai  
262 conseguir uma área institucional numa localidade que ela tem maior necessidade, perto, por exemplo,  
263 dos regulares. Percentual mínimo de viário, hoje ela exige um percentual mínimo de 20%, é uma  
264 exigência que a gente tá retirando, a gente entende que ela é exagerada e não tem porque, a gente  
265 precisa exigir o necessário para loteamento, então esse percentual cai tá, não existe mais percentual, é o  
266 necessário para atendimento dos lotes. Outra coisa que a gente identificou, que seria necessário mudar,  
267 são as diretrizes para paisagismo. Hoje quando você pede uma diretriz de loteamento, você recebe  
268 diretrizes genéricas, então todo loteamento, igual uma quantidade de bancos por metro quadrado de área  
269 loteada, de X (xis) e equipamentos de lazer, que às vezes são desnecessários, que a gente, se a gente for  
270 considerar o entorno, às vezes a gente tem um loteamento que já tem quadras poliesportivas ou não há  
271 necessidade de implantação de mais playground, então a gente consegue fazer uma troca, se a gente  
272 identifica que aquela gleba, não precisa de é [...] uma quadra poliesportiva, por exemplo, mas existe  
273 uma demanda do entorno por playground pras crianças ou algum outro tipo de equipamento, a gente  
274 pode fazer a substituição, fica mais inteligente, a gente acaba não colocando uma quantidade excessiva  
275 de equipamento, que vai ficar ocioso, e atende melhor a população no entorno. Vamos aqui ao que, ao



PREFEITURA

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904  
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

276 que a gente achou mais interessante, que é a garantia das obras, ta?! É alienação fiduciária, como ela  
277 funciona hoje? O que que é alienação fiduciária? Quando você faz o loteamento você precisa dar uma  
278 garantia de execução daquele loteamento, alienação fiduciária hoje é quando você coloca os próprios  
279 lotes do loteamento como garantia das obras, alienação fiduciária impede também, que o loteador  
280 comercialize aqueles lotes, então hoje quando você vai colocar esse lote em garantia, incide sobre ele  
281 um fator de redução de 60%, então ele perde 60% do valor, então a gente fez um estudo aqui ó, só dá  
282 um exemplo, um loteamento hoje de [...] vamos ver aqui 117.000 (cento e dezessete mil) metros  
283 quadrados de lote, dá um valor de cronograma de 17.000.000 (dezessete milhões), ele precisaria alienar  
284 574 (quinhentos e setenta e quatro) lotes, falando em lotes é 175 (cento e setenta e cinco) que é essa  
285 proposta se o fator de redução fosse de 60%, a gente tá reduzindo para 40% o fator de redução, então ele  
286 alienaria 191 (cento e noventa e um) lotes a menos, então são 191 (cento e noventa e um) lotes que ele  
287 comercializaria. E tem um outro atrativo que é para o pequeno loteador, quem fizer, por exemplo,  
288 35.000 (trinta e cinco mil) metros quadrados de lotes, 200 (duzentos) lotes de 175 (cento e setenta e  
289 cinco) metros, esse fator de redução cai para 20%, então a metade do que é exigido hoje, então isso  
290 facilita a comercialização dos lotes, loteador tem mais lotes disponível, é uma garantia de que ele  
291 consiga finalizar o loteamento dele. O seguro garantia também é outra, outra modalidade que a gente  
292 achou interessante fazer redução, outro exemplo aqui, um loteamento aprovado recentemente ele pagou  
293 para seguradora R\$ 514.000,00 (quinhentos e quatorze mil) reais para garantir as obras, por que a lei  
294 exige hoje que ele garanta as obras pelo prazo mínimo de dois anos, um ano adicional, então ele vai  
295 garantir por no mínimo três anos, e mais 30% de acréscimo em cima do valor do cronograma, então a  
296 gente achou que tava um pouco alto isso, então gente estudou e seria possível reduzir esse loteador, por  
297 exemplo, ele poderia ter gasto R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil) e a prefeitura ficaria confortável  
298 com a conclusão das obras, isso seria dois anos acrescido de 10%, então ele pagaria ali, pagou aliás, R\$  
299 224.000,00 (duzentos e vinte e quatro mil) para asseguradora sem a necessidade, então o que que a lei,  
300 que ta falando hoje, “bom se ta, você precisa de um ano pra terminar as obras, então você vai garantir  
301 por apenas 1 (um) ano com 10% de acréscimo sobre o valor do cronograma e três meses de prazo a  
302 mais” então reduz e muito custo do seguro garantido ao loteador, a gente não via necessidade em, em  
303 garantir por todo esse prazo, não era necessário. É essa é uma mudança nas vias locais, a mobilidade  
304 tinha uma grande dificuldade com as vias, com leito, com as vias não, perdão! Com a calçada de 2,50  
305 (dois metros e meio), é muito difícil para colocar equipamento, e para a mobilidade do pedestre quando  
306 você coloca arborização, então essas calçadas foram aumentadas em meio metro cada uma, então a via  
307 local que era de 12 (doze), ta passando para 13 (treze) metros. Desmembramento, hoje a gente tem uma  
308 exigência na lei que áreas com mais de 100.000 (cem mil) metros, elas devem ser parceladas por meio  
309 de loteamento ta, essa, esse número, essa metragem vai diminuir, vai passar pra 50.000 (cinquenta mil)  
310 metros, então toda área com 50.000 (cinquenta mil) metros, com mais de 50.000 (cinquenta mil) metros,  
311 aliás, obrigatoriamente tem que ser parcelado por meio de loteamento, não mais o desmembramento, tá  
312 o que aconteceu, muitos conjuntos era implantados nessas áreas, aqui tem um mapinha com as áreas  
313 para a gente ter uma ideia, então a gente tem, tô sem intimidade pra esse mapa também Oswaldo por  
314 enquanto. **OSWALDO:** Qual que é a ideia do desmembramento né, ao longo dos anos a gente tem  
315 detectado na cidade, que os loteamentos, principalmente no macro zona de estruturação hoje, chama-se,  
316 assim chamada, sem pequenas glebas ou glebas em torno de hoje, 80 (oitenta), 90.000 (noventa mil)  
317 metros quadrados, que elas são desmembradas de frente para um viário existente, e você tem a chegada  
318 dos conjuntos habitacionais, os conjuntos são importantes pra atender a demanda habitacional da cidade,  
319 isso é incontestável, só que a gente tem uma dificuldade que na medida em que o conjunto se instala, o  
320 conjunto ele vem através do desmembramento, ele vem numa forma que, ele não doou a área adicional  
321 para nós não doou lazer, não doou verde e muitas vezes você não consegue nem exigir no plano que o  
322 interessado apresenta lotes comerciais, então a gente tá com problema em algumas, locais da cidade de  
323 vias, estradas municipais que ao longo do tempo foram absorvidas dentro da macroestrutura da cidade  
324 dentro do viário da cidade, como uma via pública, e você ta, nos conjuntos estão nascendo em áreas  
325 periféricas é, muito longe da infraestrutura e não tão carregados de uma condição para atender aquela  
326 população, e a gente sabe que quando você faz um loteamento, um loteamento ele tem um tempo de  
327 consolidação, em cerca de 06 (seis), 07 (sete) anos para começar a criar uma demanda, isso depois da  
328 liberação das obras, de serviços públicos, enquanto que o conjunto é uma demanda imediata na medida  
329 que a prefeitura entrega, ou se for problema habitacional entrega chaves, ou se for a própria habite-se,  
330 hora que dá o habites, a demanda no dia seguinte de uma faixa 02 (dois), por exemplo, é a pra serviço da



331 prefeitura, porque a gente fala apesar da faixa um e meio, a prefeitura hoje justificar que ela é capaz de  
332 atender os serviços públicos, o escola, creche, UBS, por que a Caixa Econômica nos exigem, o a faixa  
333 02 (dois) não, ela é direta no mercado, mas é o mesmo cliente dos serviços públicos da prefeitura, e a  
334 gente detectou então seguinte, dentro da cidade, a gente percebeu uma coisa, que a macrozona  
335 principalmente na macrozona de estruturação, você tem significativas glebas ainda acima de 100.000  
336 (cem mil) metros quadrados, e no intervalo entre 10.000(dez mil) metros quadrados e 100.000 (cem mil)  
337 metros quadrados que é hoje o limite da lei para o desmembramento, você tem muitas propriedades  
338 espalhadas, e nós fizemos toda uma métrica e chegamos a conclusão seguinte, que nós poderíamos sim  
339 reduzir esse loteamento, esse teto do desmembramento para 50.000 (cinquenta mil) metros quadrados  
340 que ainda sobrariam remanescente significativos na cidade pra atender com conjunto sem, sem agredir a  
341 cidade com demandas da noite pro dia em que essa prefeitura não é capaz de atender, e muitas vezes ela  
342 tem que desapropriar áreas pra aproximar conjuntos, e a gente tá em algumas localidades principalmente  
343 na zona do Torrão de Ouro, Putin né, Putin, Bom Retiro, aquela região ali da Mato Dentro, saíram  
344 muitos conjuntos nos últimos anos, alguns já implantação, outros aprovados ainda na prefeitura, e a  
345 gente tá realmente preocupado com essa questão, então nós estamos propondo isso, fizemos toda essa  
346 métrica, depois podemos começar a fundo, acho que a câmara técnica vai ter acesso a todos os mapas  
347 para entender, o porquê que nós estamos propondo, por exemplo, mesmo trazendo corte pra 50.000  
348 (cinquenta mil) nós ainda temos 92 (noventa e duas) glebas naquelas áreas em que nós de acordo com a  
349 proposta estamos propondo a possibilidade do conjunto, porque o conjunto habitacional muitas vezes  
350 ele causa adensamentos então algumas zonas mistas admitem, vocês vão na proposta M2, M3, M4, são  
351 zonas que admitem na proposta a verticalização, e o conjunto tanto vertical quanto horizontal, mesmo  
352 fazendo essas contas a gente percebe o seguinte, que na macrozona de estruturação ainda remanescem  
353 92 (noventa e duas) glebas que são, que se permite o desmembramento pra questão dos conjuntos são  
354 áreas, um grande número, a gente tem extensas áreas, essa é uma preocupação muito grande da  
355 prefeitura, a gente já entende que nós demos um passo em 2010 (dois mil e dez), com corte de 100.000  
356 (cem mil), mas ainda detectamos muitos dos problemas de organização da estruturação da cidade, nós  
357 não conseguimos organizar o viário, nós não conseguimos organizar um hol. De áreas públicas para  
358 atender essa população da noite para o dia, ta bom?!. **PAULO:** Já entra a parte do Rodolfo. Eu falo um  
359 pouco rápido, então se alguém ficou com alguma dúvida quiser discutir, entender alguma coisa, eu  
360 explico com mais calma depois, tá bom?! Obrigado. **RODOLFO:** Rodolfo, SEURBS, agora aqui então,  
361 a gente vai apresentar a classificação definida pros usos não residenciais, a classificação das atividades a  
362 gente vai manter a graduação CS, CS1, CS2, CS3, CS4 a proposta manutenção da nomenclatura, porque  
363 é, quem trabalha com projetos já a algum tempo na cidade, sabe a dor de cabeça que a gente pega lá  
364 desde 1990 (mil novecentos e noventa) classificação era C12, C13, C14, S12, S13, S14 aí vem o um  
365 meia cinco e mudou tudo para o CR, e isso já na hora que o empresário, empreendedor vai fazer o  
366 licenciamento das atividades, já dá um nó na cabeça, depois do CR a gente teve na 4 (quatro), 2 (dois), 8  
367 (oito) essa definição CS, CS1, CS2, CS3, CS4, então para evitar confusões no momento do  
368 licenciamento das atividades para dar até mais velocidade para qual, qualquer técnico, da sala do  
369 empreendedor não tenha confusão também de interpretação, a ideia é a manutenção da nomenclatura ta,  
370 as atividades CS, CS1 relacionadas à vida cotidiana urbana baixou pouquíssimo impacto na vizinhança  
371 o CS2, as atividades de grande porte, em comodidade a gente tem aí as funilarias a gente tem as ATTS  
372 que vão entrar no CS3 e o CS4, as atividades geradoras de ruído noturno, no caso do PGT, o que que a  
373 gente tá fazendo hoje, a nossa lei de zoneamento agora não vai tratar do polo gerador de tráfego, vamos  
374 ter uma legislação específica para lidar com o polo gerador de tráfego e a gente está fazendo uma  
375 reestruturação pra que façamos uma adequação exata do que é o potencial construtivo para aquele lote e  
376 a equivalente a classificação desse PGT, no caso do CS o empreendedor não é obrigado a informar  
377 atividade, diferentemente da atividade do CS1, então que que tá acontecendo, todas as atividades CS,  
378 hoje elas não têm classificação, eu não tenho a identificação da atividade, eu vou aprovar projeto para o  
379 comércio CS eu não preciso declarar qual é essa atividade, e alguns casos, são poucos, e alguns casos de  
380 atividades que são CS mas que são polos geradores de tráfego, ta?! Então a gente tá fazendo essa  
381 alteração também pra adequação, colocando a nomenclatura para aquilo que vai efetivamente CS1 com  
382 polo gerador de tráfego, estão sendo revistas atividades sujeitas a análise localização ta, hoje a gente tem  
383 um leque de atividades comuns frequentes de ocorrerem na cidade que demandam análises localização,  
384 dentre elas, academia de ginástica, o tempo religioso, e isso muitas vezes e viabiliza a aprovação do  
385 empreendimento tá, então a gente tá fazendo a revisão dessas atividades também, a maioria das



PREFEITURA

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904  
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

386 atividades passaram de CS pra CS1, a partir de 1000 ( hum mil) metros quadrados tá, quando eu tenho  
387 uma metragem quadrada maior, naturalmente eu vou ter uma atração de viagens maior,  
388 consequentemente esse empreendimento, essa atividade passa a ser um polo gerador de tráfego, a  
389 inclusão da atividades de ordem ambiental em função dos resíduos que geram a possibilidade da  
390 compostagem, a gente tá buscando também uma aproximação a linguagem do CNAE, o CNAE pra  
391 aqueles que não são acostumados, é o código nacional de atividade econômica, que cada CNPJ  
392 apresenta, coloca uma, que tem uma empresa aqui e vê lá, além todo mundo se familiarizar com o  
393 número do CNPJ, "há meu CNPJ e tal" "o contador me falou que esse é meu CNPJ", mas logo abaixo,  
394 naquele cartão do CNPJ, existe o código da atividade e o sub códigos, da sub atividades que porventura  
395 venham a ser desenvolvidas, essa listagem, é um listagem federal, é imensa, alguns municípios fizeram  
396 uma correlação da classificação das atividades pelo CNAE, só que é uma lista hercúlea dá muito, muito,  
397 muito, muito, planilhas e, planilhas para listar todas as possibilidades, nós optamos por não adotar  
398 exatamente ipisilitras que ta no CNAE, nas classificações, mais a uma aproximação da classificação em  
399 função da linguagem do CNAE. É no caso do uso industrial o que que ta acontecendo, a gente tá  
400 promovendo uma simplificação das, é das identificações das atividades industriais e colocando para a  
401 CETESB, que é o órgão fiscalizador ambiental do estado, a obrigatoriedade, a responsabilidade pra essa  
402 classificação, nós vamos ter a classificação que o município define, a gente vai ver aqui logo na frente,  
403 mas o processo de licenciamento passa a ser realizado pela CETESB, não tem como aqueles que já  
404 fizeram implantação de usos industriais que solicitaram certidão de zoneamento para indústria, sabe que  
405 muitas vezes vem uma receitazinha de bolo, uma bulazinha lá do impacto ambiental na certidão de  
406 zoneamento, a ideia é que essa bula, essa receita de bolo seja emitida, seja considerada pela CETESB,  
407 tá. É a maior diferenciação do papel do município em relação a CETESB, nesse quesito, eliminar os  
408 parâmetros subjetivos, hoje a gente tem um anexo 16 (dezesesseis) que é o que estabelece os critérios para  
409 a classificação da indústria, a gente tem muitos critérios subjetivos naquele anexo 16 (dezesesseis), então  
410 estão sendo eliminados esses critérios. Simplificação da metodologia da classificação industrial e  
411 agroindustrial, e eliminar os parâmetros quantitativos possíveis de serem aplicados apenas a fase de  
412 licenciamento ambiental, que eu acabei de falar, é tirar a subjetividade e colocar na responsabilidade da  
413 CETESB, que é o órgão licenciador ambiental, para fazer essa classificação. Aí aqui a gente tem os 04  
414 (quatro), as 04 (quatro) classificações pros usos industriais, em função do potencial de incomodidade,  
415 lembrando que hoje se a gente for olhar na classificação anexo 16 (dezesesseis), não necessariamente está  
416 sendo avaliado o potencial de incomodidade, muitas vezes temos critérios subjetivos que não entram no  
417 que é o que importa realmente a implantação de uma indústria, o seu potencial de incomodidade na  
418 vizinhança, no bairro onde ela tá instalada, então as classificações de baixo, médio e alto impacto para o  
419 I1 ( i um ), I1A ( i um a ), I1B ( i um b ), I2( i dois ), e o I3 ( i três )em função do potencial poluidor por  
420 emissões atmosféricas, em função do, inicialmente função do porte, o potencial poluidor, por emissões  
421 atmosféricas, em função da emissão de ruídos e em função da emissão de efluentes líquidos e a  
422 classificação dos usos residenciais. Então residencial unifamiliar, o que que a gente tem hoje, a 4  
423 (quatro), 2 (dois), 8 (oito) coloca a dimensão mínima do lote 200 (duzentos) como o Osvaldo já falou, o  
424 Paulo Calmon, a proposta é a redução para 175 (cento e setenta e cinco) contestada a manutenção da  
425 testada mínima de 7 (sete), pro 175 (cento e setenta e cinco) e pro 125 (cento e vinte e cinco) a  
426 permissão para implantação de lotes, contestado com área de 125 (cento e vinte e cinco) metros  
427 quadrados, vinculada a programa habitacional governamental, a declividade e área mínima dos lotes, a  
428 declividade entre 0 (zero) e 25 (vinte e cinco), atestado de 8 (oito), isso na 4 (quatro), 2 (dois), 8 (oito),  
429 com área mínima de 200 (duzentos), com as declividades entre 25 (vinte e cinco) e 30 (trinta) a atestada  
430 mínima era de 10 (dez) com área mínima de 250 (duzentos e cinquenta), a essa, essa variação passa ser  
431 o 175 (cento e setenta e cinco), 125 (cento e vinte e cinco), os 250 (duzentos e cinquenta) metros  
432 quadrados para os lotes em ZR e, pros lotes com declividade entre 20 (vinte) e 30%, a área mínima do  
433 lote fica em 175 (cento e setenta e cinco) independente da macrozona mantida atestada mínima de 7  
434 (sete). No Residencial Multifamiliar Horizontal, ou RH, o conjunto residencial horizontal, o que a gente  
435 tem hoje são as classificações de RH1 e RH2 em função do número de unidades, o RH1 até 150 (cento e  
436 cinquenta), o RH2 até 120 (cento e vinte), e o RHS com H1 um até 100 (cem) e o RH2 até 300  
437 (trezentos), o RH1 tem uma cota, demanda, uma cota mínima de 250 (duzentos e cinquenta), a unidade  
438 que a pessoa vai comprar tem que ter 250 (duzentos e cinquenta) metros? Não, eu quero colocar 10  
439 (dez) unidades nesse residencial horizontal, multiplico 10 (dez) x 250 (duzentos e cinquenta), eu tenho  
440 que ter um terreno de 2.500 (dois mil e quinhentos) metros, essa é a leitura da cota mínima pra aqueles



441 que não estão familiarizados, é a mesma coisa com RH2 em que a cota mínima de 140 (cento e  
442 quarenta), a gente tem as restrições hoje, para área máxima de terreno, pro RH1 em 30.000 (trinta mil)  
443 metros quadrados e por RH2 é 50.000 (cinquenta mil) metros quadrados, a proposta que está sendo  
444 implantada e sugerida é a área, a cota mínima de 140 (cento e quarenta) metros quadrados, independente  
445 da categoria ali, e pra habitação de interesse social a cota mínima de 125 (cento e vinte e cinco) metros  
446 quadrados, com áreas máximas de terreno de 40.000 (quarenta mil) metros quadrados, pro o que não for  
447 de interesse social, e sendo uma habitação de interesse social, a cota máxima de 50.000 (cinquenta mil)  
448 metros quadrados. E em função da alteração da legislação federal, a gente passa a adotar também, o  
449 residencial multifamiliar horizontal simples, ou RHS é uma figura que a gente chegou até alguns  
450 exemplos parecidos com isso num passado, não muito distante, algumas pessoas conheceu como  
451 Villagios, a gente teve isso no Bosque dos Ipês, acho que foi o bairro loteamento que mais absorveu  
452 esse tipo de aprovação, mas em função de uma interpretação do cartório de registro de imóveis, o  
453 cartório passou a proibir o registro de incorporação dessas unidades, como o cartório proibiu, não  
454 adiantava a prefeitura aprovar, com alteração da Legislação Federal, o cartório volta a absorver essa  
455 figura e, a gente está propondo é, essa figura do RH do RHS, os Residenciais Multifamiliar Horizontal  
456 simples, até o limite de oito unidades, ta?! Mas mantendo uma frente mínima de 5 (cinco) metros ta,  
457 mas isso para os loteamentos aprovados anteriores a 1997 (mil novecentos e noventa e sete). E no caso  
458 do Residencial Multifamiliar vertical, o RV, hoje nós temos três classificações o RV1, o RV2, o RV3,  
459 variando em 60 (sessenta) até 61 (sessenta e um), até 120 (cento e vinte) e 121 (cento e vinte e um) a  
460 300 (trezentos) unidades, a proposta que tá sendo feita, é a criação do RV1, ampliação do RV1, pra até  
461 80 (oitenta) unidades, e o RV2 de 81 (oitenta e um) unidades até 300 (trezentos). É uma nova figura  
462 também que entra em função da alteração da Legislação Federal, é o condomínio de lotes residenciais, o  
463 condomínio de lotes residenciais, ele vai guardar uma similaridade muito grande com o Residencial  
464 Multifamiliar Horizontal, qual a diferença de que; o imperador que aprova um multifamiliar horizontal,  
465 hoje ele tem que construir todas as unidades, ele aprova pra construir 5 (cinco), 10 (dez), 50 (cinquenta)  
466 unidades, ele tem que construir todas num único projeto, quando é aprovado o projeto é um modelo só,  
467 a figura do residencial do condomínio de lotes, vai permitir a aprovação desse tipo de empreendimento e  
468 o comprador que comprar, ele compra terreno, a unidade dele é um terreno e ele constrói de acordo com  
469 o padrão definido na convenção do condomínio na instituição daquele residencial, a proposta é que seja  
470 pra lote oriundo, de loteamento e desmembramento admitidos nas zonas de uso onde a gente permite o  
471 RH, aquilo que eu falei, guarda similaridade com o Residencial Horizontal, área mínima dos lotes de  
472 175 (cento e setenta e cinco) metros quadrados atestada mínima de 7 (sete) metros e os demais  
473 parâmetros serão os mesmos do residencial na zona de uso, e a área máxima desse condomínio, em  
474 limitada 20.000 (vinte mil) metros quadrados. Incentivos urbanísticos, então o que que tá sendo  
475 implantado de incentivos urbanísticos, proposto de incentivos urbanísticos, no caso das centralidades, o  
476 Osvaldo já apresentou para vocês, na verdade o que a gente tá tendo hoje com proposta da lei do  
477 zoneamento é uma continuidade, como Manara já falou, do plano diretor, aquilo que foi pensado de  
478 construção de uma cidade nova, a partir do plano diretor, e a gente está tendo agora sedimentação dessa  
479 ideia no, na proposta da lei de zoneamento, e em função das centralidades aquilo que a gente definiu  
480 como centralidades, lá no plano diretor, a gente tem um viés aí, de desenvolvimento dessas  
481 centralidades, e que de certa forma, como o Osvaldo pontuou também, não haja um conflito, uma  
482 competição entre uma centralidade, uma zona mista ta?! A centralidade é aquilo que a gente quer que  
483 tenha um desenvolvimento maior, porque tem mais equipamentos públicos, têm um viário melhor  
484 resolvido, temos mais serviços públicos no entorno dessas centralidades. Em função disso, está sendo  
485 proposta a dispensa de vagas no centro, na região central da cidade e redução delas no centro expandido  
486 em 50%, ta?! No caso do recuo frontal, no centro tradicional 05 (cinco) metros independente do número  
487 de pavimentos, e das demais localidades 05 (cinco) metros até o oitavo pavimento, acima disso promove  
488 o escalonamento. Área mínima de terreno para edifícios residenciais verticais, nas centralidades não vai  
489 haver área mínima para a verticalização ta, e a taxa de ocupação maior no centro tradicional de 0 (zero),  
490 8 (oito), 80% de ocupação do lote, aqui a gente tem uma exemplificação do que é, do que tá sendo  
491 proposto de fruição pública, e fachada ativa né, a gente vai verificar, [volta por favor Osvaldo] o a gente  
492 vai verificar de novo, um contínuo lá do plano diretor, finalizando agora na lei de zoneamento, essa  
493 tentativa nossa de criar um novo modelo de cidade, em que a gente tenha os usos mistos, a  
494 verticalização com uso misto, ter um adensamento populacional, mais direcionando pra que os  
495 pavimentos térreos, segundo pavimento desse conjunto tenha uma atividade comercial, que essa



PREFEITURA

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904  
Tél.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

496 atividade comercial atenda já aos moradores desse prédio, os moradores da vizinhança, mas mais do que  
497 isso, a gente quer também uma fruição pública e uma fachada ativa, a gente não tem o fechamento  
498 desses conjuntos, né?! Hoje a gente sabe e aprova vertical lá, às vezes faz até um comerciozinho, bota  
499 grade, bota no muro, atrapalha! Você passa não ter a utilização pelos moradores do bairro, pelos  
500 moradores da região, daquela atividade comercial, então tá sendo proposta a implantação da fruição  
501 pública e da fachada ativa, então a fruição pública dos lotes privados né, tornar público as áreas  
502 particulares, devendo ser promovida qualificação urbana, ambiental, tratamento arquitetônico,  
503 paisagístico de forma propicias a população, os ambientes mais agradáveis, e voltada a sociabilidade,  
504 permitindo maior interconexão entre os moradores daquele prédio, maior interconexão entre os  
505 moradores daquela quadra, daquela região, daquele bairro, ta. A gente tem alguns exemplos de imóveis  
506 na cidade, empreendedores, que optaram por fazer os seus comércios dessa forma né, a gente tem que,  
507 vou citar aqui, pra não nominar nenhum empreendedor em particular, mas a gente tem, a gente anda  
508 pela cidade, vê vários exemplos, em que o comércio foi implantado e esse térreo do comércio ele, ele se  
509 abraça em volta da calçada, calçada abraça, o empreendimento é como se fosse uma coisa única  
510 trazendo uma maior qualificação para o bairro, a integração física com passeio público a livre,  
511 circulação de pedestres, não possui vagas pra veículos, exceto os paraciclos é, pelo menos dois acessos  
512 interconectados e largura mínima de 05 (cinco) metros nos casos de áreas de fruição não alinhados aos  
513 logradouros públicos, e o proprietário do imóvel arca com os custos da implantação e da manutenção  
514 ta?! Lembrando que a fruição pública é também um dos itens para redução, um fatores para redução da  
515 outorga onerosa, ta. E no caso da fachada ativa os conjuntos formado pelo uso não residencial do imóvel  
516 são interface com o passeio público, o espaço público, situado no nível da circulação da calçada com  
517 acesso direto pelo logradouro, área de fruição pública contigo a ele, dotada de permeabilidade física e  
518 visual, não adianta eu colocar o comerciozinho ali, colocar a grade, ou colocar vários obstáculos em que  
519 eu não tenho essa conexão com a calçada, conexão com passeio público, em fortalecer a vida urbana  
520 interação, interação entre os espaços públicos e privados, e evitar a multiplicação de muros e planos  
521 fechados entre as edificações do passeio público, aqui o texto é bem extenso, o horário qual é a  
522 proposta, tem plantado edificações e lotes, com testada mínima de 20 (vinte) metros, porque se eu não  
523 tiver uma testada razoável, pega um lote de 05 (cinco) metros, falar que vou fazer fruição pública, não é  
524 verdade, que eu vou ter espaço para um carro, e aquilo ali não vai garantir uma conexão com o ambiente  
525 público, na testada mínima de 20 (vinte) metros contido numa faixa de 10 (dez) metros a partir do  
526 alinhamento do lote, é ocupar o espaço mínimo de 25% da área de ficada do pavimento térreo, ocupar  
527 30% da testada do lote ou da Gleba, quando atestado for menor que 30 (trinta), ou 50% quando atestado  
528 for maior do que 30 (trinta), é transparência permeabilidade visual com no mínimo 50% da área da  
529 fachada, através de janelas, vitrines, planos envidraçados, a permeabilidade física com ao menos um  
530 acesso em cada estabelecimento não residencial instalado na fachada ativa, e destinar pra fruição  
531 pública toda área entre logradouro e a fachada ativa, com a largura mínima de 2,50 metros e meio. E no  
532 caso da Orla do Banhado, é um ponto interessante, uma inovação que a gente tá trazendo nessa lei de  
533 zoneamento, a nossa proposta. que a gente tem hoje uma restrição para qualquer construção Orla do  
534 Banhado, que tem que ser efetuada abaixo do nível da via, a gente pega o exemplo ai, da Borba Gato  
535 quem vai construir na Borba Gato hoje, pelas regras atuais, só pode construir do nível da rua pra baixo,  
536 não pode sequer ter uma casa de máquina, "vou garantir acessibilidade", então porque vai ser pra baixo  
537 vai ter que ter elevador, não dá porque a casa de máquina vai ficar acima do nível da rua e não consegue  
538 contemplar essa, essa figura, então o que tá sendo proposto? A criação da área destinada de fruição  
539 pública, permitindo a ocupação do espaço na Orla do Banhado, Borba Gato, é, com uma fruição pública  
540 de 10 (dez) metros na frente, nos fundos do pavimento térreo, altura máxima da edificação de 05 (cinco)  
541 metros de altura total, isso não é o gabarito de altura, altura máxima aí vamos entrar com barrete, casa  
542 de máquinas, no caso de necessidade de rampas de acesso de veículos ao subsolo, elas serão admitidas  
543 ocupando parcialmente os recursos frontal e lateral ta, desde que não interrompa a circulação de  
544 pedestres em direção à área de fruição no fundo do lote, é vedada a construção de muro ta, não se pode  
545 fazer a construção, exatamente para garantir essa permeabilidade, ocupação do espaço, objetivo é criar,  
546 o objetivo é criar uma fruição, ter uma montagem de uma espécie de um Boulevard, é um shopping a  
547 céu aberto, a gente vai ter as lojas geminadas, no recuo lateral entre as lojas a gente acaba tendo uma  
548 disposição espaço, maior, em que nesse, nesse intervalo entre duas edificações, eventualmente se um  
549 empreendedor decide por fazer uma área construída que demande vaga, queira implantar vaga, essas  
550 vagas vão para o subsolos, então naquele primeiro, naquela primeira imagem, a gente tem uma visão, o



PREFEITURA

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904  
Tel: 55 (12) 3949-2100 - E-mail: secret@sjc.sp.gov.br

551 que seria da Borba Gato em direção ao Banhado, na seguinte imagem, em perspectiva de uma visão do  
552 Banhado em direção ao Borba Gato, e pro fundo aqui uma visão dos fundos do Banhado, então percebo  
553 ali, na parte de baixo, deixa eu ver se consigo, aqui, nessa parte de baixo, o lançamento de vagas de  
554 estacionamento, então não está sendo proibida a colocação de vagas, não podemos ter vagas aqui, na  
555 parte frontal, o recuo frontal fica todo livre lá, as vagas se optax por implantar vagas, elas vem para o  
556 subsolo. Agora vou passar para Livia falar dos incentivos sustentabilidade. LIVIA: Bom dia à todos,  
557 Livia, da SEURBS. É, eu vou falar um pouquinho dos incentivos na relação de sustentabilidade né,  
558 também a sustentabilidade foi trazida no Plano Diretor, bastante debatida com a sociedade e também no  
559 fator de incentivo da outorga a gente tem vários critérios de sustentabilidade. E aí a questão que a gente  
560 traz, a questão da área de lazer que era uma exigência de 4-2-8 (quatro dois oito) que faz um  
561 escalonamento da área de lazer para RV1, RV2, RV3, e também para os RH né, é a gente então era meio  
562 que não tinha disparidades quanto mais você aumentava lá (01:0113 inaudível dificuldade no  
563 entendimento da palavra falada), aumentava a demanda de área de lazer e que não era compatibilizado,  
564 então a gente fez uma uniformização né, então hoje a gente tá propondo uma área de lazer de 1m<sup>2</sup> (um  
565 metro quadrado) a cada 10m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) de unidade habitacional, então hoje os apartamento  
566 pequeno de 40m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados) teriam 4m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) de área de lazer e  
567 apartamento 6m<sup>2</sup> (seis metros quadrados), ou seja, de 60 (sessenta), 70 (setenta), 80 (oitenta)m<sup>2</sup> (metros  
568 quadrados) e fica limitado aos 6m<sup>2</sup> (seis metros quadrados). Bom, isso a gente entende então que área de  
569 lazer, sim ainda é um fator importante para a sociabilidade, para a qualidade de vida na cidade, das  
570 edificações, então a gente tá provando obrigatoriedade para punir os pequenos, porque os RV1 que tem  
571 são pequenas unidade, continua com os 4 (quatro) e chegando aos 6 (seis) reduzindo bastante o que que  
572 era o RV2 e RV3, tirando isso a gente tá trazendo também o outro compromisso, então que é um  
573 compromisso plano diretor, um compromisso da cidade e mudar a forma como a construção está sendo  
574 feita em São José e a gente vai propondo então um fator de conversão dessa área de lazer. Edifícios que  
575 tem um público que não demande essas áreas de lazer poderão se implementar então a área sustentável  
576 que a gente tá colocando né, essa conversão no centro metropolitano pode ser até de 100% (cem por  
577 cento), então a gente no centro tradicional né, poderia ser até 100% (cem por cento) a gente entendendo  
578 que é, a cidade no centro tem uma qualidade de espaço de lazer de interação boas, no centro expandido  
579 80% (oitenta por cento) e nas demais localidades, a gente tá propondo 50% (cinquenta por cento). O  
580 que, que seria então essa área sustentável né, é uma área destinada à implantação de práticas de soluções  
581 tecnológicas sustentáveis, que reduzem o consumo de recursos naturais, energia visando a  
582 autossuficiência daquele sistema e a mitigação dos impactos ambientais no ciclo de vida das  
583 edificações, então a gente entende que cada vez mais essas edificações tem que ficarem mais eficiente  
584 do ponto de vista ambiental, gerando sua própria energia, tentando tratar seus próprios efluente,  
585 reaproveita a água, melhorando a qualidade ambiental dessas edificações, então a gente tá propondo  
586 várias práticas algumas delas já também incorporadas ao fator de sustentabilidade da outorga onerosa, e  
587 então esses podem optar por elas, estando presenciais, então a gente tem essa conversão que a gente  
588 apresentou e os não residenciais também, as indústrias, comércios a partir de um certo porte tem  
589 obrigatoriedade de 5% (cinco por cento) de área sustentável para empreendimento acima de 1000m<sup>2</sup>  
590 (mil metros quadrados). Então aqui só para mostrar qual que é o métrica que a gente tá usando, vamos  
591 pensar assim em um prédio, você tem uma área de terraço que seria mais ou menos 400 (quatrocentos),  
592 500 (quinhentos) m<sup>2</sup> (metros quadrados) você tem área suficiente para fazer mais de uma dessas  
593 práticas, tanto painel solar, quanto a questão do reuso de água das chuvas. Então você instalou 1m (um  
594 metro) de painel solar e 1m (um metro) de área sustentável, você instalou 1m<sup>2</sup> (um metro quadrado) de  
595 vaga né, não 15m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados) e uma vaga para veículo elétrico, 15m<sup>2</sup> (quinze metros  
596 quadrados) de área sustentável né, arborização também entra como incentivo, então a gente entende que  
597 lugares onde a arborização não é uma obrigatoriedade e, mas se você faz essa arborização também né,  
598 então a gente tá entendendo que uma árvore poderia 5m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) de área sustentável e  
599 outros equipamentos também como a compostagem, a gente está incentivando, teto verde que gera a  
600 qualidade, reuso de águas cinzas e outras coisas, então a gente tá dando um leque de opções que possam  
601 ser convertidos aquela área de lazer uma vez que o mercado não tem a demanda por isso, mas a gente  
602 entende que esses elementos são muito importante que haja mudança e que é que o poder público tem  
603 que ser um incentivador, um indutor dessas mudanças de práticas, completando também, o estudo  
604 cerrado eles geram uma obrigatoriedade da 4-2-8 (quatro dois oito) né, o que a gente fez foi só detalhar  
605 um pouco mais, colocar mais, sedimentar mais, o que seria esses estudo cerrado, dizendo onde serão



606 feitos, as condições, quais são as condições que uma vez que encontraram fragmento óbvio que a gente  
607 entende que a autorização não de supressão passa ainda pelo órgão ambiental, não é nossa, mas a gente  
608 entende que tem o poder municipal tem obrigatoriedade preservar e de gerar conectividade, corredores  
609 ecológicos, preservação. **OSWALDO:** Vou dar continuidade aqui, Oswaldo, a questão das zonas de uso  
610 né, então inicialmente a gente está fazendo só um quadro comparativo aqui em relação a lei como é  
611 hoje, a proposta né, então entre as chamadas zonas residenciais mista, centrais, especiais, ambientais,  
612 industriais, corredores; a lei hoje ela tem cerca de 35 (trinta e cinco) delas, na proposta de revisão não  
613 que fosse um objetivo chegar no número baixo, mas era uma das primícias buscar simplificar o  
614 zoneamento em relação a compartimentação excessiva que tem no território hoje de zonas de uso, então  
615 nós chegamos aí a cerca de 24 (vinte e quatro) zonas e corredores, onde nós fizemos uma fusão da ZR's,  
616 hoje nós tínhamos 3 (três) ZR1 com lote de 450m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados)  
617 mínimos a ZR2 250 (duzentos e cinquenta) na medida que a gente está estabelecendo lote da ZR hoje  
618 com 250 deixou de ter necessidade de ZR1 ZR2 e a ZR3 é uma ZR que estava aplicada somente um  
619 bairro, no caso Jardim das Indústrias em que você tinha só a figura do residencial unifamiliar e do  
620 vertical, então nós entendemos que já é essa não é mais uma zona de uso com essa característica deva se  
621 ter dentro do arcabouço do saneamento, então nós eliminamos também das 8 (oito) zonas mistas nós  
622 chegamos à 4 (quatro), ZM1, ZM2, ZM3 e ZM4, na verdade há um crescente ou de adensamento, ou de  
623 diversidade de usos e também as ZM5 na verdade é a área que nós ou regularizamos loteamentos  
624 clandestinos, ou que eles permanecem irregulares, ou que nós temos glebas contidas a eles que precisa  
625 de um tratamento diferente que é a figura da ZM5 que tem aquela redução até proposta do lote 125  
626 (cento e vinte e cinco) com um adicional de áreas públicas para tentar atender melhor aquela demanda já  
627 pré-existentes, as zonas centrais hoje nós temos duas, o plano diretor acabou criando novas  
628 centralidades dentro da política de adensamento que a cidade está propondo as zonas especiais nós  
629 reduzimos a ela significativamente, nós temos agora a figura continuando com a figura específica São  
630 Francisco Xavier e aquelas zonas que tinham estudos específicos que eram as próprias ZQA, ZU1, 2  
631 (dois) e 3 (três), nós traduzimos em duas figuras, a zona planejamento específico 1 (um) que percorre  
632 praticamente todos os vazios, as grandes glebas da zona leste, sul e sudeste, e a ZPA2 que é aquela que  
633 são os grandes vazios que permaneceram na Urbanova e na área da Serveng próximo ao Parque  
634 Tecnológico. Eu vou explicar depois eu vou mostrar o mapa com os bairros, as zonas ambientais nós  
635 continuamos com 2 (duas) né, tínhamos 3 (três) nós fundimos a zona de chácara com a ZPA2,  
636 mantivemos a proteção da várzea do Paraíba do Sul, a Jaguari, as zonas industriais eram 3 (três) nós  
637 mantivemos a figura das três zonas só que com uma diferença na questão da ZI, a ZI hoje era uma zona  
638 restrito a atividade industrial, em plantas industriais pre existente e grandes glebas e havia uma crítica  
639 muito grande em relação as grandes glebas que ficaram seciadas para outras atividades como logística,  
640 ou grande serviço, então entendendo que é importante a garantia das plantas pré-existentes industriais,  
641 principalmente uma Petrobras, uma Monsanto, é importante garantir o processo industrial e aquilo que  
642 tá atrelado à ele nós liberamos dado o que é o zoneamento de hoje, todas aquelas outras glebas que  
643 faziam parte da ZI, então a ZUP1 nada mais são que as plantas industriais pré-existentes, a ZUP2 são as  
644 glebas as vazias mais o Eldorado e a Chácaras Reunidas, com adento que não Eldorado nós estamos  
645 admitindo desdobro de lote, que Eldorado teve loteamento aprovado, pós o 97 havia uma restrição de  
646 desdobro de lotes, e lá se tem lotes de 3.000 (três mil), 5.000 (cinco mil) 10.000 (dez mil) m<sup>2</sup>(metros  
647 quadrados)estavam impedidos de serem divididos e a gente está admitindo e a figura da ZUP, fora os  
648 corredores de uso que eram 8 (oito) e nós conseguimos chegar em 5(cinco) corredores. O corredor  
649 continua sendo uma necessidade porque ele que libera determinadas atividades comerciais e de serviços  
650 no bairro que ele percorre, aliás, você tem um exemplo Bosque dos Eucaliptos que é bairros que ainda  
651 tem uma predominância muito residencial em seus cudsques, a Ouro Fino que atravessa a ele demanda  
652 a necessidade de comércio serviços que não consegue entrar no cudsaque, então é importante que se  
653 abra a figura do corredor mostrar o mapa, [pode seguir Rodolfo], então eu já falei, então no caso da  
654 Zona de planejamento específico 1 (um) que é a questão da [...] das áreas com glebas com área inferior à  
655 50.000m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados) nós estamos propondo o teto dos desmembramento nos  
656 50.000 (cinquenta mil) e estamos dizendo que essas áreas por ocasião do plano de ocupação, elas serão  
657 ZM4, já as áreas acima na verdade interessada apresenta o plano de ocupação, por menos ZQA hoje em  
658 que você estabelece o setor se é multi-familiares, se é residencial, se é misto, é a mesma política da  
659 ZQA, e a ZPA2 é a mesma característica aqui da ZPA1 como diferencial de que as áreas que  
660 permaneceram no Urbanova tem a prerrogativa do plano diretor de se criar uma centralidade lá você não



661 tem, porque é um predomínio dos loteamentos fechados, então pouco lotes fora dos muros que não  
 662 permite a criação de um comércio, ou serviço de bairro, maior pela profundidade desses lotes que  
 663 remanesceram ao entorno dos muros, nós estamos propondo que essas glebas e a Serveng também, a  
 664 área da Serveng que tenha no mínimo 30% (trinta por cento) de área útil dos lotes. Vamos entrar no  
 665 mapa. Eu vou tentar traduzir o mapa para vocês, então as zonas são todas em relação as cores, então  
 666 vamos começar pela ZR, as ZR são as azuis, então todos os loteamentos fechados hoje, que estão na  
 667 região da Urbanova né, então desde a Urbanova, o Pôrto de Serra, Altos da Serra 1 (um), 2 (dois), 3  
 668 (três), 4 (quatro), Alphaville, Mon-Serra, todos os loteamentos fechados lá, Serimbura, Golf, Esplanada  
 669 do Sol, os aquários, Bosque Imperial, Colinas né, Sefirópolis, Quinta das Flores, todos esses loteamentos  
 670 fechados e os abertos permanecerão ZR, o Esplanada é uma exceção de alguns corredores que vou falar  
 671 depois, a Vista Verde, o Jardim das Flores que hoje ela tem um fechamento, e essa área que já é um  
 672 loteamento que está em via de registro, que tá aprovação da prefeitura que é uma ZR na base da GM lá  
 673 embaixo, ou Vista Linda e o Mantiqueira na zona norte, e nós temos ali o Verana ao longo da ponte  
 674 Tecnasa, bom os rosas são as zonas mistas 1 (um). Quanto ao uso das zonas mistas 1(um)? Ela entra com  
 675 o Residencial unifamiliar, entrar como comércio e serviço de bairro local, o CS e o CS1, bom no caso  
 676 então todas ZM1 ela vai contornar os loteamentos fechados basicamente, então Nachishima ali na  
 677 Possidônio, você tem alguns lotes, então ela contorna, ela também contorna, tá entrando no Bosque dos  
 678 Eucaliptos, nós estamos na verdade propondo uma abertura de comércio e serviço, numa parte do  
 679 Bosque, que era a ZR e a outra parte era zona mista, é reserva de bosque da ZR nós estamos propondo a  
 680 ZM1 que entra com Comércio Serviço, mas que tem uma restrição ao culdsaque do tamanho do  
 681 Comércio Serviço, em função do tamanho dos lotes que ali estão. O Jardim das Indústrias, nós estamos  
 682 fazendo uma proposta inversa, hoje como eu falei, ele é um residencial unifamiliar e vertical, mas a  
 683 gente detectou a demanda necessária do comércio, então a gente, pelo contrário pra evitar uma  
 684 concorrência de atratividade do vertical aqui em relação a centralidades, que estão nas imediações, nós  
 685 estamos propondo aqui o comércio e serviço no bairro do Jardim das Indústrias, como eu falei o CS,  
 686 CS1 somente né?! A ZM1 também ela está prevista na zona norte, principalmente nas margens do rio  
 687 Paraíba do Sul né, nós abrimos aqui, na região ali, no alto do Caeté tem uma área também, que nós  
 688 entendemos ter uma declividade razoável, junto ao Chácara Miranda, abrimos a possibilidade da ZM1  
 689 ali também, para loteamento unifamiliar, pra gente ter uma organização viária melhor, em áreas públicas  
 690 ali. Na zona do Eugenio de Melo também estamos criando algumas zonas mistas 1 (um). Bom, vamos  
 691 falar agora da ZM2, a ZM2 é aquela zona que ela já entra com a verticalização, mas por isso que nós  
 692 criamos a figura do RV1 e do RV2, o RV2 vai até 80 (oitenta) unidades e o RV2 de 80 (oitenta), 300  
 693 (trezentas) unidades. Então a ZM2 ela também tem os mesmos usos da ZM1, CS, CS1, mais exemplo  
 694 ela adentra já uma certa verticalização, nós estamos falando de Apolo 02 (dois) e nós estamos propondo  
 695 uma verticalização inicial no Apolo 02 (dois). na Vila Erma, estamos mantendo a verticalização da Vila  
 696 Betânia, com exceção lá da área denominada lá Bosque Betânia, que ela tem um zoneamento  
 697 diferenciado, como ZM1, nós estamos propondo no Bosque dos Ipês, aquela região do Bosque dos Ipês,  
 698 junto ao satélite também ZM2 né?! E algumas, como, Santa Inês, a borda da Vila Industrial entre  
 699 Barbacena e a estrada de ferro, então é como se a ZM2 ela na verdade, ela tem um controle de  
 700 verticalização em relação, principalmente, aos bairros que ou estão sendo abertos para a verticalização e  
 701 é um início da verticalização do bairro, ou aqueles que também estão muito próximos a centralidades e a  
 702 gente quer manter a atratividade da centralidade em relação a esses bairros. Nós estamos propondo em  
 703 relação a ZM3, aí sim a zona que mais, a zona mista que mais verticaliza, ela na verdade trabalha com  
 704 RV1 e com RV2 a ZM3 está sendo proposta então todo o torno da centralidade satélite ali, no América,  
 705 Anhembi, parte do Paraíso do Oriente e tal Paraíso, o fundo do Parque Industrial lá, nós temos também  
 706 na região do Parque Tecnológico, nós temos próximo à região da de Vila César, Vila Cristina, deixa eu  
 707 verificar aqui, é também ali na região do Colinas, aqueles lotes que ficaram ali próximo ao Sunset, na  
 708 região atrás do Colinas, acho que ali é o seminário, a faixa do Bosque Imperial também tá sendo  
 709 proposta como uma ZM3, pra verticalização, mas ela permite, ela tem um recuo de 12 (doze) de 13  
 710 (treze) metros, a gente tá estabelecendo um recuo de como se fosse uma via local, pra permitir uma  
 711 verticalização hoje na Cassiano Ricardo onde não é permitido, isso também acontece dentro da  
 712 Armando de Oliveira Cobra, colada ali um dos Aquários ali que a gente tá propondo ZM3, pra  
 713 verticalização ali também, que eram áreas que estavam, que tinha um controle de gabarito e que a gente  
 714 entendeu que elas passíveis de verticalização sim, desde que a gente garanta um recuo um pouco, com  
 715 afastamento melhor em relação aos loteamentos fechados que eles estão. Vamos lá ZM4 que na verdade



PREFEITURA

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP: 12.209-904  
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

716 são as áreas que admitem ainda figura dos conjuntos RV1 e RV2, tem um coeficiente um pouco menor  
717 ZM3, mas ela admite uma diversidade de usos maiores, aí é sempre aquela ideia de que principalmente  
718 as áreas mais periféricas, a gente beneficia com mais usos de comércio e serviços. Bom, fora a ZM5 que  
719 é aquilo que eu havia abordado, Paulo também já falou, que a grande massa que tem diárias  
720 entremeadas por loteamentos regularizados, loteamentos irregulares e glebas em meio a elas, nós temos  
721 essas áreas tanto na macrozona de estruturação quanto na macrozona de consolidação, então nós  
722 estamos admitindo na macrozona de consolidação, pra efeito de conexão dos bairros regulares que estão  
723 ali no final da macrozona de estruturação, com essas áreas, há possibilidade de loteamentos, aí sim com  
724 uma redução do tamanho de lote mas com adicional de áreas públicas pra atender essas comunidades,  
725 então a região lá do Majestic, Capão Grosso, do Santa Hermínia, Bom Retiro, do Putim, ali no  
726 Pernambucano, do Torrão de Ouro, são área que a gente tem uma ocorrência muito grande, na região do  
727 Chácaras Hawai e Canidu também, depois disso nós vamos pras áreas industriais, que é aquilo que eu  
728 falei, que então nós temos plantas industriais pré-existentes, Monsanto, Johnson, Panasonic, Petrobras,  
729 GM né, a Embraer, nem dois locais, três locais né, ELEB, e depois nós temos o em torno delas,  
730 algumas zonas de uso predominantemente industrial 02 (dois) que aquela que abre pra comércio serviço,  
731 principalmente no torno da Petrobras onde se admite as tançagens é, de combustível, e a azul diz que  
732 fazem transição entre zonas residenciais ou mistas, principalmente, e zonas industriais, estamos criando  
733 a figura da, a ZPA1 já tá definida pelo próprio plano diretor, que é verde claro, e a zona de chácara de  
734 recreio ela ganha uma nova condição ela passa a ser chamada ZPA2, por entender que chácara de  
735 Recreio é uma tipologia de parcelamento, não uma zona de uso, e a gente está admitindo, então a figura  
736 da chácara de recreio e criando uma figura nova que assim seja o seguinte, você teria a possibilidade de  
737 reduzir o tamanho de lote nessas áreas, desde que você garantisse maior percentual de reserva, ou seja,  
738 se você for ocupar 100% de uma gleba dessa como chácaras de recreio, você poderia ocupar, 50%  
739 alguma coisa nesse sentido, desde que os 50% remanescentes permaneça como área, área verde ou  
740 reserva florestal, que pode ficar inclusive, para o condomínio, a ideia das Agrovilas, das Ecovias, e  
741 esses lotes estariam sendo reduzidos hoje, do que é o mínimo de 3.000(três mil) metros quadrados, para  
742 um lote de 450 (quatro centos e cinquenta) metros quadrados na proposta, então a gente acha que dá um  
743 dinamismo aí, para as essas regiões principalmente aqui, atrás do Urbanova, e ali ao longo Vargem  
744 Grande. A figura dos corredores também tá graduada em 5 (cinco) corredores né, como eu falei, o  
745 corredor 1 (um), que é aquele que apoia as ZRs, onde ali, ele recebe só o CS, e aí a gente tem uma  
746 proposta de abertura de corredores do Esplanada, além dos tradicionais Barão do Rio Branco, Fernão  
747 Dias, a Anchieta ta como ZM1 na proposta, ela entrou com o ZM1, ela é mais aberta em relação ao  
748 corredor aqui, agora a Barão do Rio Branco, ah [...] agora deu um branco em mim. A Fernão Dias, elas  
749 são as tradicionais, e a gente tá abrindo aqueles lotes do Apolo, do Apolo 1 (um) que ficaram pra fora,  
750 eles também vão ser admitido no Comércio Serviço diâmetro local neles, a Maria Demetria kfuri,  
751 Roberval Fróes, Laurentino Martins, Vital Brasil, trecho da Prudente Meireles de Moraes, de Moraes  
752 aquele trecho que tá no Esplanada, Vital Brasil acho, Carlos Chagas, eu não me lembro aquela, o nome  
753 daquela rua que contorna assim, eu não me lembrei, agora me deu branco naquela rua lá, pode já? Ta.  
754 Me deu branco, nós estamos propondo alguns corredores aqui nessa região, o corredor 02 (dois) que é o  
755 corredor que apoia as zonas mistas 02 (dois) e 03 (três), ele entra com os usos que o bairro não pode ter,  
756 porque ele libera da análise de localização de determinados empreendimentos, como oficinas, grandes  
757 depósitos, grandes atacadista que acabam tendo um convívio que de repente não é o mais adequado com  
758 uma residência colada, os corredores 02 (dois) e 03 (três) fazem essa função, qual o corredor que  
759 verticaliza? O 02 (dois) né? Corredor 02 (dois) verticaliza para fins residenciais, é o único dos  
760 corredores. O corredor 04 (quatro) é o corredor do anel viário, que mantém a lógica de hoje, e o  
761 corredor 05 (cinco) é o corredor orla que o Rodolfo explicou, que é não só, é a São José, Borba Gato, é a  
762 Corifeu de Azevedo Marques, fora do Jardim das Indústrias eu, acho que a leitura do mapa a essência do  
763 mapa é essa, as amarelas são as ZPE1 como eu falei, área de planejamento específico, e essas duas  
764 áreas, tanto na região da Urbanova, quanto na região da Serveng, são áreas de planejamento específico,  
765 mas que tenha um mínimo de 30% dentro do plano de ocupação, pra você fazer áreas pra verticalização  
766 comércio e serviços, pra não ter a predominância total do residencial fechado que tem que ser a lógica  
767 dos grandes empreendimentos da cidade, acho que basicamente é isso, Manara. A zona rural eu vou  
768 fazer uns comentários aqui, vamos lá só, por favor eu esqueci. A zona rural também, a gente ampliou  
769 uma série de atividades e denominou atividade de pesquisa, de ecoturismo, entraram com as casas de  
770 repouso que era hoje sempre uma demanda muito grande para as fazendas lá, que havia uma restrição da



PREFEITURA

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 0º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904  
Tel: 55 (12) 3147-2091 - Fax: 55 (12) 3147-2092 - E-mail: sjc@sjc.sp.gov.br

771 lei pra tratamento, ai de drogaditos e tal, então a gente tá permitindo, ampliamos do comércio serviço ao  
772 longo das estradas, e de alguns núcleos lá, estabelecendo o serviço de hospedagem com maior liberdade  
773 no projeto. Só pra terminar, na questão produção de água mineral, a lógica rural de sempre conforme o  
774 compartimento que ela está, então áreas mais protegidas, não permitindo uma restrição em detrimento  
775 áreas menos protegidos, acabam tendo mais permissões de uso. E também entrando com algumas  
776 questões industriais e de energia dentro da zona rural, permitindo a questão de vazamento de água,  
777 que hoje a gente tem duas empresas, a gente tá permitindo a produção de água mineral no território Rural, tá bom?! Acho que basicamente é isso. **MARCELO MANARA:** Bom, já  
778 vamos abrir para manifestações de plenária, mas tá sendo de que é um processo em construção né,  
779 como eu comentei inicialmente quem participa das câmaras técnicas com certeza já enxergou alguns  
780 pontos aí, que trouxe das provocações isso, esse conteúdo todo trazido já é uma construção, com  
781 resultados da câmara técnica né, de todas as câmaras técnicas que estão atuando, e também de uma parte  
782 importante das contribuições dos segmentos que apresentaram aqui no CMDU, e encaminharam as suas  
783 reivindicações e as, o seu entendimento de cidade né, tá em parte já das discussões que a parte da  
784 sociedade levou para a Câmara Municipal através dos vereadores, então quer dizer, é, como eu disse nós  
785 temos aí no calendário hoje, repactuado é, e na sequência de audiências públicas nós temos até o dia 22  
786 (vinte e dois) de julho, pra ainda desenvolvermos junto às câmaras técnicas, e também nas reuniões do  
787 CMDU é, então importante, importante que todos levem né, esse contexto discuta nos segmentos é,  
788 porque nós temos até o dia 14 ( quatorze) que vai subir pra o site do zoneamento, acolhendo os 15  
789 (quinze) dias de prazo antes da primeira audiência pública, então até o dia 14 (quatorze), são dias  
790 também de trabalho de refinamento, de entendimento desse contexto pra que a gente possa sair, não só a  
791 equipe da secretaria, mas o CMDU, com o esforço de esclarecimento, de nivelamento, de conhecimento,  
792 todos vocês são atores importantes nesse processo, de contribuir para que a sociedade como um todo vá  
793 participar das audiências públicas, mais conhecedores desse conteúdo e dessa, o propósito do conselho,  
794 do conselho é exatamente esse. **MARIA RITA:** É Maria Rita, ACONVAP, a primeira coisa que queria  
795 fazer elogiar, principalmente o engenheiro Rodolfo na condução das câmaras técnicas, como se diz de  
796 vez em quando vira uma briga imensa lá, mas extremamente saudável né, e ele tem conduzido e  
797 imensamente bem né, a todas as discussões parabéns, parabéns a todos, que a gente tem feito um esforço  
798 enorme pra vir né sempre, às vezes as reuniões começam às 14h e só as 17h a gente tá saindo, então  
799 parabéns a tudo isso, a todo esse esforço de todos, mas principalmente ao engenheiro Rodolfo, a gente  
800 realmente é tá continuando um processo, como o secretário bem colocou, nós estamos discutindo isso,  
801 aliás desde antes né, a gente discutiu uma lei de zoneamento que não foi aprovada, então foram todas  
802 essas discussões, então tem 07 (sete) anos de discussões aí pelo menos da ACONVAP, junto com vocês.  
803 Então eu acho que é um processo mesmo é, nós até conversando aqui com o Zé Renato, nós vamos  
804 colocar no específico em relação ao que a gente viu, é, porque primeiro nós vamos voltar com isso né,  
805 pra entidade discutir mais, mas colocar assim, é lógico, você já colocou isso antes secretário, mas a  
806 gente realmente ver é, nessa proposta, nessa primeira proposta né, é as nossas discussões, tanto coisas  
807 que nós colocamos como entidade e que levamos também nas câmaras técnicas, discutimos né, ainda  
808 achamos que algumas coisas são equivocadas, e isso nós vamos trazer, continuar trazendo na reunião da  
809 câmara técnica, mas também como documento de identidade né, mostrando as coisas que a gente ainda  
810 acha que tem alguns equívocos, eu acho que a, o principal, a melhor coisa que se vê, é realmente uma  
811 simplificação em termos de zona, em termos de uso, que é isso que a gente tá pedindo há muito tempo  
812 né, a gente como entidade achava que ainda devia ser mais né, mas já tem uma grande simplificação,  
813 mas a gente achava que devia ser mais, e o outro ponto muito positivo, e assim o nosso plano diretor ele  
814 já foi muito além dos outros planos diretores e já trouxe definições né, principalmente em relação ao  
815 zoneamento, e aí é o único ponto que eu gostaria de colocar já nesse momento, que foge do plano  
816 diretor né, que é a gente, nós temos uma área específica no plano diretor que é pra adensamento, então  
817 nós, nós devemos adensar essa área, e quando eu falo de adensamento é colocar o melhor zoneamento  
818 possível, eu tô falando na região da Vila Ema, essa região, eu acho que nós temos que ser pouco mais  
819 agressivos, e é o único ponto nessa própria região que ficou com uma coisa que a gente defendeu  
820 bastante né, que é a questão de pontuar né, não pontuar nenhuma área nessa região, eu acho que a  
821 pontuação é de que se faz uma área, ela vem com aprovação do empreendimento e com todos os  
822 processos que precisa se passar, mas queria mais uma vez parabenizar todo mundo, vamos continuar  
823 discutindo lá no plano diretor e acho que já foi assim, um grande degrau nessa discussão toda, e um  
824 grande avanço e parabéns a todos envolvidos. **MARCELO MANARA:** Obrigado Maria Rita, se você



PREFEITURA

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP: 12.209-904  
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

826 tivesse anunciado a suficiência de todas as discussões aí já seria, seria estranho, mas é isso, o processo  
827 né, de construção coletiva, às vezes o cobertor nem é curto né, então se atende a uma demanda, eles  
828 expõem outra enfim. E zoneamento é isso mesmo né, lembrando que a simplificação desse documento,  
829 dessa política pública consta no plano de governo do prefeito né, que já havia estabelecido isso com  
830 uma meta de simplificar, isto é, a simplificação passa também por um aspecto especial aí para o setor  
831 produtivo que a CIESP trouxe isso como demanda que foi a questão de tornar mais claro o momento  
832 prefeitura daquele momento CETESB nas análises, então foi um cuidado que nós tivemos em não  
833 adentrar e não criar sombra de atuação que São José dos Campos não tem licenciamento ambiental  
834 municipal, e às vezes na, essa discussão com a sala do empreendedor, com os técnicos foi sempre  
835 bastante, muita atenção, porque às vezes quando você começa a discutir, trazer regras e aí você se  
836 percebe como um pré licenciador, sendo que os órgãos são né, tem que ter uma atuação bastante clara  
837 nesse sentido, também é um outro esforço de simplificação, outros também, porque nós temos aí,  
838 desafios de regulamentação do estudo de impacto de vizinhança do PGT, são todos eles também  
839 documentos que nós optamos por não trazer não esforço único dentro do zoneamento, que seria também  
840 um complicamento aí pra essa, pra essa construção de um documento mais simplificado. Agora o  
841 Weber, mais alguém? **Ângela. WEBER:** Bom dia a todos né, sou Weber da ARES lá da associação pra  
842 revitalização do Jardim Esplanada, a Maria Rita ela sintetizou bem toda essa situação né, eu também  
843 queria parabenizar aí os 03 (três) pela condução do processo todo, participei também da discussão do  
844 plano diretor né, mas o Rodolfo também, na verdade viu Maria Rita eu não discuto com Rodolfo porque  
845 ele ajudou, então eu não quero nem brigar muito com ele sabe, a gente só escuta e deixa o papo fluir,  
846 mas realmente eu acho que teve bastante avanços na questão da gente poder simplificar a lei do  
847 zoneamento do município, com relação então a questão pontual do Esplanada, mas que é uma questão  
848 que reflete o que acontece com os bairros que ficam com imóveis ociosos, que a cidade vai crescendo,  
849 as pessoas vão saindo e vai tendo ali um êxodo muito grande das pessoas, a gente entende que a abertura  
850 desses corredores elas serão bastante vantajosa né, mas que a questão em volta do Instituto da Clóvis  
851 Beviláqua, Presidente Venceslau Braz, da própria Benedito Silva Ramos né, que poderia ser um pouco  
852 mais abrangente entendeu!? Para poder tornar o bairro então mais acessível, mais atraente e poder fazer  
853 com que as pessoas possam usufruir, porque você ir para o Esplanada você teria que ir para você  
854 usufruir de toda aquela questão dos próprios comércio né, de ter um atrativo para aquela região, mas  
855 fora isso parabéns aos 03 (três) aí, a toda equipe que desenvolveu um excelente trabalho, obrigado.  
856 **MARCELO MANARA:** Obrigado Weber, mesmo essa questão do Esplanada como eu mostrei  
857 também foi uma demanda bastante intensa né, as duas entidades que têm entendimentos diferentes,  
858 democraticamente diferentes também já levaram essas demandas para os vereadores, o documento daqui  
859 então é realmente é um é uma questão pontual que desperta e vai nessa trajetória nas audiências públicas  
860 despertar muitos debates com certeza. **ANGELA PAIVA:** Angela Paiva da AELO. Bem como colocou  
861 a Maria Rita nós temos trabalhador há anos em legislações de zoneamento na cidade, de Planejamento  
862 Urbano e nós observamos que neste governo uma coisa eu tenho que parabenizar, eu já disse isso no  
863 CMDU, sim sabe qual é? A abertura né, é o que a gente pede abertura poder falar, poder discutir e isso é  
864 importante Manara numa discussão democrática né. Bem como o Rodolfo na condução da câmara  
865 técnica, ele também pontuou a visão do poder público, a dificuldade do poder público, nós também  
866 colocamos a nossa dificuldade e foi um momento de crescimento, eu creio que para eles e para nós  
867 também, e nesse momento eu acho que nós chegamos num ponto né, nós já temos um projeto, esse  
868 projeto vai ser levado para comunidade, para participação popular e também nós iremos continuar esse  
869 trabalho na Câmara técnica, que eu creio que vai ser muito importante, porque nós temos ainda e evoluir  
870 em alguns pontos que eu já comentei com vocês, então eu acho que a gente tem até Julho, correto? Até  
871 julho para que nós possamos melhorar alguns pontos, para que vocês também possam colocar a visão  
872 de vocês e assim nós vamos poder levar para nossas entidades agora algo fático né, nós vamos poder  
873 levar agora um documento algo que a gente possa falar "olha ficou desse jeito o boneco, o quê que  
874 vocês acham?" Aí eles vão falar: "Angela, nós achamos que tem que melhorar nesse ponto, nós  
875 achamos que nós podemos criar alguma outra alternativa também para esse projeto de lei". Então acho  
876 que nesse momento eu acho que tá ótimo o que nós conseguimos até aqui, nós fizemos de coração, nós  
877 fizemos com o espírito aberto, espírito público, eu acho que isso é o mais importante, então nós  
878 chegamos num projeto Maria Rita e eu tô satisfeita, vamos melhorar? Vamos melhorar! Eu creio!  
879 Porque não é para nós, é para cidade aí vocês também estão com esse espírito público, de também  
880 queria simplificar e melhorar eu creio que nós vamos poder avançar muito mais, mas eu tô feliz com



881 esse resultado. **MARCELO MANARA:** Como eu já falei, realmente é também eu quero  
882 aproveitar e parabenizar à todas as entidades e entidades parceiras, as entidades não conselheiras,  
883 pelo espírito de cidade mesmo que todos colocaram para assegurar para vocês que também a  
884 demanda trazida pela Comissão de Planejamento Urbanístico da Câmara Municipal em nenhum momento a  
885 coisa vai pela vala do resolver um pedacinho aqui, então isso daí te trazer propostas que  
886 realmente pode ser até que tenham visões diferentes, então né, como que isso pode acontecer  
887 em termos de reflexo aqui, reflexo lá, mas o importante é eu quero também parabenizar todas as  
888 entidades e conselheiros pelas contribuições e todas elas com o espírito de melhoria da qualidade de vida  
889 e para o desenvolvimento de São José dos Campos. **GIANFRANCO:** Bom dia Manara, um bom  
890 dia todos vocês aí, quem nos precedeu Marcella e todos aqueles que procederam aqui, todas elas  
891 enfatizaram uma coisa muito correto e muito importante, é a equipe, parabenizar a prefeitura, nessa  
892 coragem que a prefeitura tá tendo de inovar realmente no planejamento. Eu gostaria de tocar num  
893 ponto onde talvez os meus colegas não tocam, mas acho muito importante também, esse novo  
894 plano diretor, essa nova lei de zoneamento eles estão sendo elaborada em São José no período infelizmente  
895 de grande crise, nós construtores, comerciantes e todos os setores passando por momentos muito  
896 difíceis, isso a comunidade de São José, a prefeitura e a Câmara elas perceberam e tem que entender  
897 quando analisarem a lei de zoneamento que vir para cá, porque é uma situação nacional, todos nós  
898 conhecemos números ainda são números preocupantes, a construção civil não resolveu seu problema,  
899 não vamos culpar a lei do zoneamento. Claro que não é a crise que se instalou, não vamos citar  
900 culpados que não ajuda em nada, mas o que eu quero dizer a seguinte essa visão inovadora da prefeitura  
901 no momento de crise, para mim é fantástica! Isso qual é o plano que? É agora, quando essa crise vai passar  
902 se Deus quiser, se não for esse ano, o ano que vem São José já vai estar preparada, já vai dar ferramenta  
903 para que os empresários possam mãos à obra e começar a fazer com que a gente realmente ressuscite  
904 nessa nossa economia, então nesse ponto de vista vocês estão de parabéns, vocês estão agindo no  
905 momento da crise. Pode ser que essa lei de zoneamento neste ano, ano que vem ainda não dê frutos, mas  
906 nos próximos 10 (dez) anos e isso que é importante quando a prefeitura tem uma visão de estadista,  
907 vocês estão tendo uma visão de estadista, a verdade é que isso vai ser muito importante quem virá,  
908 verá e aplaudirá esse gesto de vocês parabéns. **MARCELO MANARA:** Obrigado Gian, e realmente a  
909 né, a crise ela é uma fonte de informação muito interessante, então quando até também enaltecendo a  
910 opção da reestruturação que o Felício trouxe ao assumir a Prefeitura da secretaria, esse momento de  
911 discussão das políticas públicas em que nós tivemos diariamente na mesma sala. Sala do empreendedor,  
912 gestão ambiental, planejamento urbano, possibilitou que nós tivéssemos uma sensibilidade, uma  
913 acurácia muito maior para o entendimento dos reflexos não só de cidade, mas no momento político,  
914 econômico que passa o país, então, por exemplo, nas discussões tamanho de lote uma coisa que a sala  
915 do empreendedor trouxe, se eu falar alguma bobagem vocês me corrigem, mas a preocupação de poder  
916 acomodar um novo perfil do microempreendedor, do MEI que cresceu em resposta a uma derrocada do  
917 nível de empregabilidade, as pessoas tem que escapar para algum lado e poder empreender na sua  
918 própria casa a transformação de zonas mistas né, então são leituras que foram possíveis em razão dessa  
919 proximidade de discussão no dia-a-dia, de construção das propostas levando em consideração o  
920 momento de país, a necessidade de que o zoneamento não é o bom estado é que ele não atrapalha né,  
921 então o que o zoneamento possibilitasse alavancagens também de microempreendedores né, então tudo  
922 isso daí foi o contexto a tônica trazida nos debates que estão sendo trabalhadas na construção da  
923 proposta, e logicamente com a contribuição de todos vocês, então é isso que nós precisamos dessa  
924 oferta de sensibilidade, porque todos esses players estão aí cada um com uma expectativa, passamos  
925 essa transição no governo federal com uma expectativa que infelizmente estava mais alto do que é que  
926 está acontecendo, não aconteceram as transformações que nós estávamos esperando e o anúncio da  
927 economia estagnada é uma coisa realmente que coloca um cenário de preocupação com o cronograma  
928 maior né, de enfrentamento ainda daqui para frente, mas é o que nós queremos é um não só os  
929 zoneamentos, no plano diretor já foi esse espírito o zoneamento também e os outros as outras definições  
930 que trataremos para frente né, como a modernização de código de obras, enfim vai ser uma série de  
931 modernização de vários diplomas aí para trazer uma base normativa com segurança jurídica e com  
932 oportunidades. Mais alguém? Oswaldo, Rodolfo querem colocar alguma coisa dos comentários?  
933 Tranquilo? Gente então obrigado pela presença de todos, obrigado pela contribuição e lembrando o  
934 calendário das câmaras técnicas. **MARCELO MANARA:** Vamos mandar para vocês esse material, vai  
935 para o site no dia 14 (quatorze) de junho agora, são 15 (quinze) dias antes da audiência pública, antes

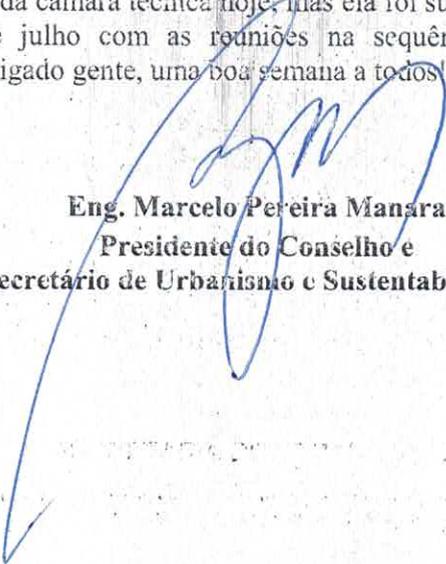


PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904  
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

936 disso ainda tem o calendário da câmara técnica. Hoje ocorreria uma reunião do COMAM a tarde, mas  
937 ela foi adiada para segunda-feira por um problema regimental. Nós convocamos uma extraordinária para  
938 hoje à tarde, só que o regimento do COMAM exige no mínimo 10 (dez) dias, o que eu acho  
939 equivocadíssimo, mas tudo bem. Eles terão acesso ao mesmo material na próxima segunda-feira,  
940 quando, então, ocorrerá a reunião do COMAM. **RODOLFO:** Rodolfo, SEURBS. Então só relembrando  
941 que a gente teria uma reunião da câmara técnica hoje, mas ela foi suspensa e a gente retoma as reuniões  
942 na quarta-feira e vamos até julho com as reuniões na sequência, toda segunda e quarta-feira.  
943 **MARCELO MANARA:** Obrigado gente, uma boa semana a todos!

  
**Eng. Marcelo Pereira Manara**  
**Presidente do Conselho e**  
**Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade**

