

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

TRANSCRIÇÃO

3ª Audiência Pública - 24/05/25

Local: EMEF Mercedes Rachid Edwards – São Francisco Xavier

Horário: 18h45

Oswaldo: Bom dia a todos, agradeço a presença de todos aqui, eu acho que é uma oportunidade de sempre estar em São Francisco e ouvi-los. A intenção hoje é exatamente essa. A legislação que a gente vai, a proposta de legislação que nós vamos apresentar aqui, na verdade, ela incide mais sobre o município de São José dos Campos, mais a parte urbana de São José dos Campos, porque lá alguns ajustes são necessários. Mas tem algumas questões que se aplicam aqui e a gente quer ouvi-los também em relação a isso. Então, é uma apresentação protocolar que a gente tem que fazer e a gente tem que abordar os temas, mas depois, no uso da palavra de vocês, a gente faz aqui um bate-bola mais específico de São Francisco até. Mas então, vamos lá. Essas audiências públicas, elas estão regradas por um decreto, eu tenho que fazer a leitura desse decreto, mas, inicialmente, também avisar-lhes que o secretário Marcelo Manara tinha um compromisso hoje, então ele não pôde vir e eu vou fazer o papel do Manara e vou fazer o papel do Oswaldo aqui na apresentação, porque o secretário hoje não pôde comparecer, porque normalmente ele faria essa abertura. Então, vamos lá. O decreto 19.939, de 8 de maio de 2025, regulamenta a realização das audiências públicas de discussão de ajustes de parâmetros urbanísticos à lei de parcelamento e uso de ocupação do solo do município de São José dos Campos, lei complementar 623, de 2019, e da contrapartida financeira do planejamento sustentável do plano diretor, lei complementar 612, de 2018. O prefeito de São José dos Campos, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pelo inciso 9º do artigo 93 da lei orgânica do município, considerando disposto no inciso 5º do artigo 16 da lei orgânica do município que estabelece a obrigatoriedade de realização de audiência pública, no caso de elaboração ou alteração de legislação reguladora do uso e ocupação do solo, considerando que consta no processo administrativo número 47.064/25, decreta, artigo 1º, fica regulamentada a realização das audiências públicas referentes à discussão dos ajustes de parâmetros urbanísticos da lei de parcelamento de uso e ocupação do solo de São José dos Campos e da contrapartida financeira de planejamento sustentável do plano diretor de desenvolvimento integrado por meio deste decreto. Artigo 2º. É considerada audiência pública a reunião agendada pela prefeitura cuja realização permita a participação de qualquer cidadão, tendo como objetivos apresentar à sociedade a proposta de ajustes de parâmetros urbanísticos da lei de parcelamento de uso e ocupação do solo e da contrapartida financeira do plano diretor, e propiciar a participação popular com obtenção de subsídios e contribuições atinentes ao tema. Artigo 3º. A convocação e divulgação da data, horário e locais das audiências, nos termos do parágrafo 2º do artigo 16 da Lei Orgânica do Município, deverá ser divulgada com no mínimo 15 dias de antecedência em pelo menos dois órgãos da imprensa local. Parágrafo único. As audiências públicas serão

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

presenciais e realizadas em locais adequados que dispõem de infraestrutura, facilidade de acesso e segurança. Artigo 4º. A audiência pública será dividida e realizada em cinco etapas descritas a seguir. Primeira etapa. A abertura é realizada pelo secretário de Urbanismo e Sustentabilidade ou por seu representante, com duração máxima de 10 minutos. Segunda etapa. A apresentação da proposta de ajuste de parâmetros urbanísticos da Lei de Parcelamento de Uso e Ocupação do Solo e da contrapartida financeira do plano diretor, conforme disposto no artigo 2º desse decreto, com duração máxima de 40 minutos. Terceira etapa. Manifestação da população presente, com duração máxima de 3 minutos para cada cidadão que solicite fazer uso da palavra. Quarta etapa. Comentários por parte dos técnicos do município, com duração máxima de 20 minutos. E quinta etapa. Comentários e encerramentos pelo secretário de Urbanismo e Sustentabilidade ou seu representante, com duração máxima de 5 minutos. Parágrafo 1º. O conjunto total de todas as manifestações populares previstas no inciso 3 desse artigo não poderão exceder a 120 minutos. Parágrafo 2º. Os cidadãos que quiserem se manifestar de acordo com o disposto no inciso 3º deste artigo deverão se inscrever durante os primeiros 60 minutos, a contar do início da audiência. Para a manifestação do cidadão, será obedecida a ordem de inscrição, sendo que cada um terá direito apenas a uma única manifestação. Parágrafo 4º. Fica proibido o uso de apitos, outros instrumentos, acústicos ou qualquer manifestações verbais que conturbem as discussões na audiência pública. Parágrafo 5º. Fica proibida a fixação de cartazes, faixas similares na parede do palco frontal, assim como nos equipamentos de apoio ao evento. Artigo 5º. Todas as falas e manifestações ocorridas nas audiências públicas serão registradas por escrito e gravadas para futuro acesso, divulgação e controle público. Artigo 6º. Os participantes das audiências públicas devem registrar sua presença em lista. Artigo 7º. Fica estabelecido o prazo de 5 dias úteis após a realização da última audiência pública para envio de sugestões e contribuições através do e-mail seurbs@sjc.sp.gov.br e protocolo de ofício junto à Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade. Artigo 8º. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação, 8 de maio de 2025. Anderson Farias Ferreira, prefeito. Bom, gente. Então, assim, só sintetizando. Eu vou começar a apresentação agora, mas todos, espero que tenham registrado a lista de presença, aqueles que querem fazer uso da palavra, tem toda... de repente deu vontade de perguntar alguma coisa, enquanto eu estiver apresentando, tranquilo. A hora que terminar a minha apresentação, daí o técnico tem que trazer a lista para eu começar a chamar aqueles que queiram fazer. Aqueles que queiram fazer uso da palavra e queiram fazer sugestões, tem um papel ali para sugestões. Aqueles que não queiram fazer uso da palavra, mas queiram fazer por escrito também, fique à vontade que tem papéis. A prefeitura dará a devida devolutiva para todos aqueles que participaram das audiências através do site, com as respostas, essa coisa toda. E mesmo a audiência que está gravada, se persistir alguma dúvida da resposta em relação ao que nós vamos dar para vocês aqui, também a gente vai nos reportar depois por escrito no site, com caderno de devolutivas. Então eu vou dar início à apresentação técnica nesse momento. Vamos lá, Robson. Gente, é o seguinte. Então nós estamos propondo um ajuste de parâmetros urbanísticos. O que acontece? O plano diretor e a lei de zoneamento são

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

regramentos urbanísticos. Eles definem o uso e a ocupação, os vetores de crescimento da cidade, as áreas de proteção ambiental, e nessa última legislação, toda a questão das estratégias de sustentabilidade que São José dos Campos deve adotar nos próximos anos. O nosso plano diretor, então, ele é de 2018. Ele normalmente é feito a cada dez anos, só que houve um atraso entre o plano de 2006 e 2000, que deveria ter sido 16, mas acabou sendo feito em 18. Nós regulamentamos o plano através da lei de zoneamento, que na verdade seu nome é lei de parcelamento de uso e ocupação do solo, em 2019. E aí é o seguinte. A cidade, a gente sempre fala, a legislação ela estabelece uma regra em um período de dez anos, mas a cidade é muito rápida em algumas coisas. Então a gente está procurando fazer e propor alguns ajustes, desde que não descaracterize o plano diretor, porque o plano diretor é uma discussão maior, com conselhos gestores, oficinas, fóruns, uma série de audiências, diferente do que a audiência pública de uma lei de zoneamento. Então a gente tem o cuidado de não, na verdade, ferir o que é o plano diretor, os seus objetivos de diretrizes, mas alguns ajustes são necessários, porque a cidade é muito rápida e algumas coisas a gente tem que realmente estar atento a elas. E a ideia aqui é sempre estar buscando fortalecer a diretriz, o plano diretor, e dar coerência, porque às vezes no texto de lei pairam dúvidas da hora da aplicabilidade lá na frente, então também essa questão de você ajustar o texto é importante para dar uma coerência judicial. Vamos lá. Outra coisa que a gente está destacando é o seguinte, a lei de zoneamento ela tem um mapa de zoneamento, São Francisco também tem aqui os seus zoneamentos, nós não estamos mexendo no mapa, serão só ajustes de texto e de instrumentos, mas não haverá nenhuma mudança no mapa de zoneamento, prevalece aquilo que foi aprovado em 2019 até a próxima revisão, o mapa não muda. Pode passar. Vamos falar do plano diretor. Aqui é importante, não recai sobre São Francisco, mas São Francisco pode se beneficiar disso, então é importante entender essa lógica. O plano diretor instituiu a outorga onerosa do direito de construir, isso foi muito polêmico em 2018, por quê? Nas cidades de São José dos Campos sempre construiu prédio com liberação de gabarito, existe um índice para você verticalizar, e esse índice pode ser 3, 4 ou 5, o que ele representa? Se eu tiver um terreno de mil metros quadrados e eu tiver um índice 3, eu posso construir 3 mil metros quadrados, se eu tiver um índice 4, 4 mil metros quadrados, e assim vai. Nunca se cobrou isso. Quando chegou em 2018, a gente propôs uma coisa para a cidade, vamos igualar a cidade, todo mundo é 1.3, e o que fizer acima disso, paga uma contrapartida para a prefeitura, porque esse dinheiro vai servir para aplicar na cidade. Foi uma certa guerra com a construção civil, porque, de uma certa forma, a gente acabou tirando algo que eles achavam que era um direito, a gratuidade das coisas. E aí a gente trabalhou diferente. Então a gente criou toda uma regra. Por que 1.3? Porque a residência está isenta. Porque normalmente a residência assobradada precisa mais do que um. Normalmente as cidades do Brasil usam um, aquelas que aplicam. E a gente optou por 1.3, porque daí a gente isenta a moradia. A ideia não é a moradia, a ideia são os grandes empreendimentos comerciais, serviços e os prédios residenciais. E aí criamos toda uma lógica. Então aqui a gente tem um desenhinho, o cara tem uma gratuidade até aqui. Se ele quer subir, ele paga o amarelinho. E o dinheiro vai para um fundo da prefeitura. Bom, o que aconteceu? Vamos lá. Quando a gente calculou

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

quanto o cara deveria pagar, eu sei que é muito técnico, mas é importante pelo menos ter a noção do que acontece na dinâmica da cidade. A gente criou uma fórmula, tinha que trabalhar uma fórmula. E o elemento que a gente usou para calcular era o valor do terreno, o valor venal do terreno, o valor que está na planta tributária da prefeitura. E quando a gente trabalhou esse valor do terreno, a gente trabalhou ele sempre com a correção da inflação. É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor, é a inflação. A prefeitura em 2022, e ela sempre fez o aumento dessa planta genérica, que é a planta do IPTU, sempre de acordo com a inflação. Quando ela chegou em 2022 e o plano era de 2018, ela aumentou mais que a inflação. Enquanto a inflação deu 23% lá no período, ela foi de 40% a 60%, porque ela ajustou uma planta que estava muito defasada. Aí o que aconteceu? Impactou a fórmula de tal forma que desequilibrou tudo o que a gente havia construído de estratégia. Porque quando a gente constrói a outorga, a gente quer que determinados lugares que têm infraestrutura, que a população de repente envelheceu, os filhos foram embora, os pais faleceram. Tem bairro de São José que hoje tem muita casa fechada para alugar, e aí a gente percebe que lá tinha escola, tinha creche, tinha tudo e começa a ter ociosidade. E tem outros bairros de São José, principalmente na periferia, que estão cada vez mais ocupados por famílias novas demandando serviços. Essa é uma cidade que não é boa. As pessoas têm que morar onde tem infraestrutura e a prefeitura tem que fazer com que as pessoas voltem a ocupar essas áreas. Por quê? Porque a prefeitura gastou dinheiro lá atrás e quanto mais é horizontal uma cidade, mais cara ela é de manter. Porque você põe as pessoas muito longe, tem que levar escola, tem que levar UBS, tem que levar creche. Se as pessoas moram mais próximas da infraestrutura pré-existente, é uma cidade mais barata. E dinheiro é importante. O cobertor é curto, que a gente fala. O dinheiro tem, mas tem muitas demandas. São José é uma cidade que demanda muito custeio dos seus serviços. Então, desconfigurou tudo. E a gente então teve que tomar uma providência... vamos seguir? Pode seguir? Ah, não, aqui é importante também só ressaltar aquilo que eu falei. Os recursos financeiros da outorga, eles vão para esse Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano. Neste fundo... acabou desconfigurando ali. Neste fundo, a gente já começou a aplicar em alguns projetos lá em São José dos Campos e isso também não impede que também apliquemos aqui no futuro. Por isso que temos que manter a outorga. Então nós já fizemos a Praça de São Rafael, lá na Zona Leste, não sei se alguém conhece. Entregamos recentemente o Espaço Verão no Morumbi. O Morumbi é o bairro mais denso de São José dos Campos. Todo mundo fala assim, ah, é prédio, é adensamento urbano. Até tem uma discussão na cidade, lá, recentemente, principalmente foi na Vista Verde, lá, que nós conversamos essa semana. As pessoas citam o Aquários como um bairro denso. O Aquários é um bairro com volume de construção. Mas o Morumbi, o Campos dos Alemães, que é térreo, mora mais gente que no Aquários. Porque as famílias são maiores. Normalmente, as famílias são maiores. Então você tem mais. Então, o que a gente está fazendo, nesse primeiro momento, é usar o recurso para esses bairros mais distantes, que têm população, bastante população, inclusive de menor poder aquisitivo. Então, na Zona Leste, com São Rafael, na região do Morumbi, com a Praça Verão, lá na região do Putim, com a quadra para a Vila Adriana. E isso impede que esses recursos venham

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

também no futuro, a ser utilizados aqui, de repente, numa requalificação, aqui na Praça, da Cônego Antônio Manso, do Largo São Sebastião. Então, a gente quer garantir essa outorga no tempo para que a gente tenha esse recurso para aplicar na cidade. Porque a gente está conseguindo fazer umas coisas legais. Vamos lá. Bom, o que aconteceu, então, que eu comentei? Houve o impacto da revisão da PGV, e a gente deu um ajuste lá em 2022 para poder resolver. E aí, esse ajuste acabou agora em 2024. 31 de dezembro de 2024. O que a gente está propondo agora para a cidade? O próximo plano diretor é 2028. Então, a ideia é não mexer na estrutura toda da outorga até lá, porque a gente tem que fazer uma análise do período transcorrido. Então, nós estamos nos propondo, nesse momento, para dar um equilíbrio, porque vai chegar agora, no final do ano, nós vamos ter outra planta genérica de valores. Ela é feita de quatro em quatro anos. Então, a outra foi feita em 21 e aprovada, e vigorou do quê? 22, 23, 24, 25. Dezembro de 25, a prefeitura aprova outra planta, que vai vigorar o quê? 26, 27, 28, 29. Como a gente não sabe de que jeito que vem a planta, porque isso é feito pela fazenda, com outros critérios, a gente está tomando uma precaução de prorroga esse ajuste financeiro que acabou em dezembro até o próximo plano diretor, e aí a gente ajusta com eles para não dar mais essa defasagem. Isso mantém a outorga viva, porque se a gente deixa ela muito cara, pode acontecer um efeito reverso. A gente pode sofrer uma pressão muito grande de desidratar demais. Então, é melhor conceder um equilíbrio agora do que perder a outorga lá na frente. Vamos lá? Então, a proposta é manter, e daqui para frente, trabalhar só com o INPC, não trabalhar mais com a PGV, porque a PGV é uma surpresa para nós. Então, a gente vai trabalhar com a inflação, até o próximo plano diretor. Nossa, desconfigurou, hein? Vamos lá? Outra coisa também que nós revisamos recentemente, e isso é importante, que isso pode ser aplicado em qualquer construção, para efeito do código de edificações, nós tínhamos 27 estratégias de sustentabilidade. Hoje, a grande discussão mundial é mudanças climáticas, conforto ambiental, o que as edificações podem produzir para eficiência energética, para permeabilidade do solo, drenagens. Então, a gente associou a equipe, o Robson faz parte dela, desenvolveu cerca de 91 estratégias a mais, para que a gente possa, e incorporamos no Manual de Sustentabilidade, que hoje já é um documento, São José dos Campos é uma das primeiras cidades do Brasil a trabalhar desta forma. E essas estratégias de sustentabilidade, elas também são descontos para os prédios. Porque assim, o bom da outorga nesse sentido é o seguinte, a gente lida com o bolso do empresário. Então, eu tenho um monte de estratégia lá. Se eu não tiver um incentivo financeiro, ele não faz. Vamos pensar assim, poucos fazem. Agora, na hora que a gente fala o seguinte, olha, se você fizer isso, você tem um desconto, ele faz. E a ideia, na verdade, não é também arrecadar dinheiro, é disseminar cultura. Porque daí as pessoas que compram gostam daquilo, aquilo vira uma ideia, vira uma cultura na cidade, e o empresário, obrigatoriamente, vai ter que, nos próximos, começar a oferecer este tipo de produto. E aí a gente vai mudando a cidade. Então, a outorga também tem essa pegada, não só de arrecadar o dinheiro para investir na cidade, mas de disseminar uma cultura nova na cidade que, como diz, quando dói o bolso, eu corro atrás. Mas eles são parceiros nessa, eles entenderam e estão trabalhando com a gente. Vamos lá? Aqui é só um exemplo. Hoje você tem essa questão da neutralização dos gases de

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

efeito estufa. Então, isso também, durante a fase de obra, quer dizer, o prédio que provar que ali, durante a fase, está minimizando os impactos, passa a ter um desconto. A questão de ventilação cruzada, eficiência energética no prédio. A gente tem essas questões de drenagem, áreas verdes. Então, tem uma série de coisas que, se ele fizer, ele barateia o pagamento da outorga. E a cidade ganha também. Vamos lá? Outro instrumento que nós estamos prevendo no Plano Diretor, porque esse instrumento já está no Estatuto da Cidade, Lei Federal, desde 2001. Outorga onerosa de alteração de uso. A outra é direito de construir, e essa é alteração de uso. O que essa outorga fala? A cidade, muitas vezes, como eu falei, você estabelece um zoneamento em algum local, por alguma ideia, e aí, de repente, isso muda, isso perde a razão de ser. O que a gente está propondo agora é o seguinte. Como o zoneamento muda a cada dez anos, por função do Plano Diretor, se o poder público, nesse período, perceber que algumas coisas precisam ser ajustadas, ele poderá fazer, através desse instrumento, por lei específica, mediante contrapartida também, não ter mais essa gratuidade. Mas isso, num primeiro momento, vai se aplicar para uma situação que a gente está vivendo na zona rural, que é o seguinte. A zona rural de São José dos Campos é 60% do território. Só que essa zona rural tem as restrições ambientais e as propriedades, ao longo do tempo, elas perderam vitalidade econômica. Então, tem que ter um trabalho de fortalecer essa atividade rural mesmo, a economia rural tradicional. Por outro lado, tentar criar outras alternativas. Mas a gente teve, nos últimos anos, não só nos últimos anos, acho que desde os anos 90, um incremento de ocupação na população da zona rural. Se a gente pegar ali na região, principalmente estava conversando aqui com a Fafá, a região do Turvo, região do Bengalar, região do Costinha, do Freitas, do Sobrado, do São João, do Bom Sucesso, a quantidade de chácaras que nós estamos tendo. E depois da pandemia, na época da pandemia, muita gente quis morar e começar a adquirir propriedades. Então, o que a gente pensou? É melhor a prefeitura regerar. A zona rural tem um mínimo de 20 mil metros quadrados. Mas a gente sabe que, muitas vezes, isso pode ser rompido de várias formas. Numa partilha de quatro, cinco filhos, podem virar propriedade de 5 mil metros quadrados. Depois, filhos desses filhos, propriedade de 2 mil metros quadrados. Então, existe aí um fracionamento que a prefeitura não consegue controlar. Isso também diz respeito, muitas vezes, a loteamentos irregulares que são feitos, com tratos de compra e venda de gaveta. Então, é uma situação muito difícil. A gente tenta, agora nós estamos com o Observa aí, fiscalizando o território para ver se a gente consegue coibir um pouco isso daí. Mas a gente chegou a uma conclusão que a gente precisa, na verdade, dar uma alternativa para esse público. Porque existe, sim, uma tendência de segunda moradia. Eu não estou falando mais da moradia popular de loteamentos de interesse social. Eu estou falando daqueles que têm até um poder aquisitivo, que querem ou comprar uma chácara ou simplesmente morar nessa condição e vender o seu imóvel. Tivemos também uma mudança, uma vinda. A São José dos Campos, hoje, ela não tem mais a migração que ela tinha nos anos 70 e 80, que era operária. Você tinha as plantas industriais, as pessoas iam morar. A migração, hoje, ela é qualificada. As pessoas vêm para trabalhar em serviços mais qualificados. As pessoas estão escolhendo São José para viver pela qualidade que ela tem. O mercado imobiliário de São José dos Campos está muito forte lá na sede por

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

causa disso. Então, assim, a gente olhou isso e falou, precisamos ter uma alternativa. Então, a gente está prevendo um instrumento, um plano diretor, que é essa outorga de alteração de uso, em que a gente vai permitir, por lei específica, desde que o interessado apresente um plano de ocupação, tenha um parecer favorável do poder público e pague uma contrapartida, e esse dinheiro vá para o fundo de habitação, daí para programa social, permitir esse instrumento. Mas vamos lá. Onde que a gente pensou nesse instrumento? Esse é o território de São José dos Campos. Toda a parte colorida é a zona rural. A zona rural está compartimentada. Então, aqui para baixo, da área urbana, que está em branco, da Carvalho Pinto, aquela linha entre o azul e o branco é a Carvalho Pinto. É uma área de proteção ambiental da Serra de Jambeiro. Depois, aquela área mais amarela ali, no início do norte ali, depois de Santana, Alto Santana, aquela coisa toda, ali eu vou ter Freitas, ali eu vou ter Taquari, ali é Florindo, mesmo Jaguari. E depois eu vou ter a área da represa, que é o roxo. A área da represa é Bom Sucesso, Santo Agostinho de Baixo, Sobrado, São João, toda aquela regiãozinha ali. Depois eu vou ter o verde, que é a macrozona de proteção de recursos hídricos, que aí pega Fartura, Guirra, Lavras, aí vai pegando essa região, até chegar nos limites da APA estadual, que vocês conhecem, e o Núcleo Urbano de São Francisco. O que nós estamos propondo? Que esse instrumento sirva para criar o chamado condomínio de sítio de recreio. E, num primeiro momento, a gente está vendo duas situações. A regularização fundiária daqueles que já existem, não daqueles que querem fazer, e essa que já existem, eles vão poder acontecer no amarelo, no verde, no roxo e no azul claro. Quando eu falo já existe, é que já existe até inquérito civil. Não é alguém que está começando a vender agora e quer fazer. Não, já existe de fato. E a gente está querendo criar uma modalidade de novos condomínios na área da represa. Por quê? O PDPA Jaguari, que foi discutido, que, com essa reversão de águas do Jaguari para o sistema Cantareira para abastecer a Grande São Paulo, estabeleceu um regramento nessa área roxa, verde, e o verde mais escuro lá em cima, que pega boa parte do território de São Francisco. E ele estabeleceu o seguinte, que só na área roxa, também no PDPA, você poderia ter sítios de recreio, com módulos mínimos de 5 mil metros. Então, a gente está buscando, neste momento, fazer um teste para ver se nós conseguimos direcionar essa segunda moradia para a área da represa em acordo com o PDPA Jaguari. Porque essa situação estaria fora do Distrito de São Francisco Xavier. O Distrito de São Francisco Xavier é o verde claro, o verde escuro e o núcleo. O que a gente estaria permitindo é que, se tiver algum loteamento consolidado, já tem inquérito civil na promotoria, isso quer dizer anterioridade, e que tenha mais de mil metros, 2 mil metros quadrados, ele possa se regularizar sobre a forma de sítio de recreio. Porque nós não estamos falando de popular. Porque tem os populares. Aqui mesmo vocês têm Remédios, vocês têm Ferreiras, Barreiras, não se enquadra nisso. Isso é regularização de direito social e pronto. O que eu estou falando aqui é essa questão do sítio de recreio. E por que condomínio? Por que que a gente está falando condomínio? Quando você aprova um loteamento, tudo é da prefeitura em relação à via e às áreas públicas. E a prefeitura, na hora que ela aprova um loteamento, ela tem que fazer manutenção. Agora, a gente está usando a figura do condomínio, que é a incorporação, que é como se fosse um prédio, ou que você tem

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

lá todos os apartamentos, só que aí não vão ser apartamentos, vão ser sítios, mas a prefeitura não banca lá dentro, quem banca é a taxa do condomínio. Então é a mesma relação. A ideia é que esses condomínios sejam deles, ou seja, a prefeitura aprova, com 5 mil metros quadrados lá dentro, eles vão ter que ter áreas de reserva, áreas comuns, vão ter que recuperar as APPs, a prefeitura não vai buscar o lixo, eles é que vão ter que levar, a prefeitura não vai fazer manutenção das vias lá dentro, nada é da prefeitura. Porque se a gente faz um loteamento, nós somos refém, e daqui a pouco a gente tem cidade na zona rural. Não é isso que a gente quer. Escolheu morar lá, vai morar nessas condições. Não espere da prefeitura serviço de manutenção de via de drenagem, eu não vou pegar lixo, você vai ter que, para aprovar, você vai ter que apresentar, você contratou o Urbam para pegar lixo, contratou outra empresa para levar, entende? Serviço de manutenção, nada é da prefeitura. Esta que é a ideia. Porque a gente também tem que ter esse cuidado. O que nós estamos fazendo aqui é o seguinte, existe uma demanda, existe um interesse, vamos ver como esse interesse acontece. Porque a pior coisa que tem, eu tenho 35 anos de prefeitura, onde nada pode e existe o desejo, é ruim. Então, é melhor que dê algum regramento para adequar essa situação. Então, essa é a ideia aqui. Agora, a regularização, se já existe há muito tempo, a gente tem que dar um jeito. O social é uma coisa, o específico é outra. Vou dar um exemplo. Village Alpino está lá no Freitas, para que que a gente vai regularizar o Village Alpino como loteamento? É de alto padrão, a prefeitura vai bancar as vias lá dentro, vai bancar tudo? Vamos regularizar sob a forma de condomínio. Vocês estão regularizados, mas vocês custeiam as suas despesas. Não tem por que a gente bancar. O Poder Público tem muita demanda para bancar e bancar loteamentos com essa característica, essa é a ideia. Pode passar. Vou entrar no zoneamento agora. O zoneamento, o que que é importante aqui? Uma das questões que nós observamos, todo o loteamento que é regularizado, e aqui em estou falando do social, lá em São José dos Campos já regularizamos bastante, principalmente na Zona Leste, região do Bom Retiro, Capão Grosso, Cajuru. Muitos loteamentos já foram regularizados. Aqui, um exemplo é o Santa Hermínia. Não sei se alguém conhece lá o Santa Hermínia, já é quase Carvalho Pinto. O loteamento, quando ele é feito, sem regras, você vê que varia o tamanho dos lotes. Tem lotes grandes, lotes estreitos. E aí, tem lotes construídos e lotes vagos, que nem tudo está ocupado, ainda sobra alguns lotes. A prefeitura vai lá e ela simplesmente reconhece tudo o que está lá, faz uma planta, leva para o cartório e registra. O que que está acontecendo? Quando sobra esses lotes aqui, a ZM5, ela tem um padrão, o menor lote da ZM5 é o de 5x25, 125 metros quadrados, a frente de 5. Esse terreno aqui não tem 5 metros de frente. Aí, o cara vai aprovar o projeto na prefeitura, a gente não consegue aprovar, daí ele fala, mas vocês regularizaram, como é que vocês não vão aprovar? Está correto. Então a gente está fazendo um ajuste aqui, que quando se tratar de lote regularizado em ZM5, que não atender a regra mínima da lei, pelo simples fato de eu, prefeitura, ter registrado em cartório, eu deixo ele construir a casa dele. Mesmo que não atenda às regras construtivas. Porque é o que ele pôde comprar. Então é isso que nós estamos fazendo. Isso pode se aplicar, sim, quando a gente for regularizar Ferreiras, Barreiras, Remédios.

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Vamos dizer que tem um terreno pequeno no meio lá, que depois de regularizado, a pessoa vai construir a sua casa, não vamos impedir ela de construir. Porque ele já comprou esse terreno lá atrás. Entendeu? Então isso é uma regra que é importante, porque a gente está tendo problema, principalmente, você vê esses lotezinhos aqui, eles têm 200 metros quadrados, testada de 3. São lotes totalmente difíceis. Como é que você deixa recuo? Você tem que deixar colar, porque é assim. Porque quem já construiu, já não atendeu. Por que eu vou cobrar daquele que não construiu em uma coisa que eu regularizei? É isso. Pode ir? Isso é uma coisa que tem acontecido em São José. Desculpa, gente, deu uma desconfigurada no data show aqui. O que está acontecendo em São José, e até é interessante que eu até fico pensando se aqui em São Francisco caberia alguma coisa nesse sentido. Quando nós abrimos a Via Oeste, a Via Oeste margeia todo banhado ali. Quem conhece lá sabe. Saiu do Termas do Vale e vai até o limoeiro lá. De um lado estão os bairros, Colinas, Jardins das Indústrias, tem a arena. Do outro lado está a várzea. Os proprietários de várzea começaram a murar. Só que isso, de começo de conversa, é feio. Tira aquela visão bonita que você tinha ali. Então, as pessoas caminham do lado de muros. Quer dizer, vai ficando uma situação inóspita. Então, a ideia aqui é a seguinte, é proibir muro. Quer fechar, lógico que tem direito de fechar. É alambrado, é alguma coisa, cerca, alguma coisa que dê a permeabilidade visual. E onde a gente está com receio que isso aconteça agora? Na Via Jaguari. A Via Jaguari é um novo vetor que abriu ali, que vai do lado da Estrada de Ferro, depois ela se lança para o Paraíba lá e vai para trás da Urba Nova, em que ela também desnudou várias propriedades que não tinham acesso. Está no jeito de começar daqui a pouco a ter muro. E aí é murar banhado. Isso a gente não quer. Banhado é um cartão postal da cidade. Não só aquele da Avenida São José, mas toda a várzea. Então, é algo que a gente vai restringir. A gente não conseguiu (inint) [00:30:44] esse muro porque não tinha proibição. Então, ele vai ficar lá de exemplo para a gente, para nunca mais deixar isso acontecer. Vamos lá. Agora, São Francisco. Então, esse aqui é o núcleo urbano de São Francisco. Não sei se vocês se lembram, São Francisco tem alguns zoneamentos. Então, você tem a parte urbana mais tradicional. A gente chama de... ela ficou em uma zona mista, acho que quatro. Não, é uma zona mista quatro. Aquela é a parte do Ferreira, Barreiras, ficou uma ZM5, que é para regularização. E você tem o azul, que é o loteamento aqui, dos Buriquis. E você tem o verdinho, que é bem o centrinho, que é a subida da via, contorna o Largo São Sebastião, contorna a Praça Cônego Manzi. Quando a gente fez os alinhamentos de São Francisco, a gente impediu a verticalização aqui. Só que as residências de São José dos Campos, elas têm a liberdade de fazer até nove metros. Principalmente por causa de Alphaville, essas residências são grandes, elas ultrapassam. Às vezes, elas são dois andares, mas tem um sótão, alguma coisa assim. Então, elas precisavam de mais altura. E a gente associou o limite dos nove metros aqui. Só que a gente começou a ficar preocupado com, como São Francisco está, nessa pegada de interesse turístico, que houvesse uma descaracterização dessas edificações, principalmente, que estão no entorno da igreja. Então, a gente está propondo que, nesse perímetro que é especial, o máximo de altura seja seis metros. No máximo, um sobrado. Porque senão, daqui a pouco, começa a virar um... vai reformando, vai descaracterizando. Por que o que a gente está falando? A

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

gente está falando que São Francisco tem uma identidade bucólica. Então, ele precisa preservar. O charme dele é isso. Daqui a pouco, a gente vai ter um monte de coisas diferentes, com toda uma arquitetura toda diferente. E aí, passa a não ter mais a identidade de quem vive aqui. Então, é uma precaução, nesse sentido. No PGV, que a gente ainda... eu parei o PGV lá, para a gente poder... PGD, né? PGV é (inint) [00:32:43] genérico. O PGD lá de São Francisco, que a gente está trabalhando, para a gente poder fechar isso aqui. A gente vai retornar, porque a gente está esperando, inclusive, o pessoal da Toyota. Mas uma das questões que a gente está discutindo internamente, que a gente vai trazer para vocês, é a ideia de se fazer um manual de identidade visual de São Francisco. Não só para a publicidade, mas para fachadas, para reformas. Entendeu? Para não só a propaganda do comércio, mas as indicações de sinalizações turísticas. Criar um manual de identidade, eu acho que é curto prazo. Tanto que o PGD, dando uma parte aqui, que para vocês é importante, eu vejo, eu e o Oswaldo agora, tem coisas que são de curto, de médio e de longo. Tem coisas que a gente não consegue resolver de bate e pronto. Mas tem coisas, como criar um manual, eu acho que é rápido. E aí a associação comercial é fundamental para a gente sentar junto. Eu tenho pensado nesse sentido. Porque eu acho que a gente corre o risco de perder essa identidade aí, se a gente não correr atrás disso logo. Pode passar. Aqui também é uma coisa que acontece mais em São José, mas pode também acontecer em alguns casos aqui. Então, de novo, aqui é a região de Bom Retiro, região de Capão Grosso. Então essas linhas verdes, amarelas, são vias projetadas. O plano diretor aprova a macroestrutura viária. Então você tem um planejamento viário de vias que vão nascer com os novos loteamentos. A gente tem que ter isso, porque a hora que o empreendedor entra com uma gleba, ele recebe diretriz. Se tem uma via dessa cortando, ele tem que prever aquela via. E os lotes que vão ficar de frente para aquela via certamente terão tamanhos maiores, porque serão os futuros comércios. Então o que acontece? Só que quando regularizou o bairro, o bairro está todo ocupado, a prefeitura que um dia se for fazer tem que desapropriar, porque não tem o que fazer. Agora, de novo, da mesma forma que remanescem lotes vazios, que não tem tamanho, e a gente vai ter que flexibilizar para construir, não tem sentido eu, prefeitura, que... você tem uma casa, você tem um lote vazio e tem uma casa. Aí o cara do lote vazio vai lá aprovar um projeto e fala, você tem que deixar a largura de 10 metros do seu terreno de frente para fazer a via. Mas vai fazer quando? Não tem sentido penalizar a pessoa. E está acontecendo isso. Então a gente tem que rever essa atitude. Porque aí a prefeitura vai pagar a conta geral. Então a gente está flexibilizando também essas situações de não exigir mais as vias projetadas em lotes de loteamento oriundos de regularização, se no ato da regularização a prefeitura não observou. Não faz sentido, é prejuízo para as pessoas. Vamos lá? Outra questão que pode, de repente, acontecer aqui, depois é até interessante vocês falarem, é a seguinte, é complicadíssimo, uso desconforme, edificação desconforme. O que é isso? Um bairro tinha um zoneamento. Zoneamento é a regra do jogo. Permitia uma atividade lá no tempo. Era uma atividade qualquer, vamos dizer, permitia lá uma academia. De repente aquele bairro tinha muita residência ainda, houve uma briga, e na outra lei a prefeitura

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

proibiu a academia. Só que aquela academia tinha um Habite-se, aquela original. Não pode ter outras, mas o direito daquela academia tem que ser respeitado, porque aprovou-se numa outra lei. Então o direito de ter academia está lá. Só que daí a academia tem uma classificação CS1A, é CS1A? CS1A, não é? CS1A, a academia tem a classificação CS1A. E junto com ela tem outras atividades que têm o mesmo tipo de incomodidade, mas não é uma academia que não pode ir mais lá. O que a gente está liberando aqui? Se já tem uma academia que é CS1A e tiver uma atividade que é similar a essa academia, não só a atividade fica liberada pelo uso desconforme, mas a edificação, porque às vezes a edificação do passado tinha uma característica que hoje ela não atende mais. Ou é um recuo de frente, ou é um recuo de lateral, ou é uma taxa de ocupação. Às vezes era uma construção de um tamanho que hoje não pode mais. Daí também a gente não pode, a gente tem que respeitar uma decisão de um momento. Porque daí senão você está prejudicando os investimentos lá do passado de quem aprovou legalmente a sua atividade que deixou de poder naquele local. Isso acontece realmente nas leis. Porque conflitos de uso, barulho, às vezes as pessoas nem reclamam do barulho da atividade, mas as pessoas do lado de fora da atividade. Então a gente tem situações na prefeitura, na cidade, que a prefeitura tem que estar sempre atenta e ajustando. E o zoneamento, na verdade, é um conflito de interesses que a gente tem que resolver. Que cada um tem uma cidade na cabeça, mas a cidade tem que funcionar. E a gente, como técnico, tem que tentar equacionar esses interesses para buscar não a cidade perfeita, não vai existir nunca. A sua cidade é diferente da dele. Então nunca vai ser uma cidade perfeita. Mas é uma cidade viável, ideal para aquela população, dentro dos interesses daquela população. Mas não existe cidade perfeita. Podemos ir? O último item aqui também que eu vou apresentar, que eu acho que pode acontecer em São Francisco aqui, a gente está prevendo só para o centro tradicional, mas é bom ouvi-los. O centro tradicional, que eu acredito como núcleo de São Francisco, não foi um loteamento aprovado. Quando a gente aprova um loteamento, a gente tem lotes iguais. Tamanhos iguais. Frentes iguais. O centro da cidade de São José dos Campos é muito... você tem áreas grandes, com comércios grandes. Você tem pequenos comérciosinhos, pequenos lotinhos. E tem uma situação lá também, no centro, que não atende o mínimo da lei. Mas está no centro da cidade. Quer dizer, o cara quer fazer, de repente, uma... até a gente colocou uns exemplos aqui. Uma atividade comercial, uma academia, alguma coisa, um templo. Um material de construção que, de repente, não tem caminhão, nada. O cara não tem a frente e não pode. Mas é um terreno que nasceu assim, no centro. Então, a gente está flexibilizando para algumas atividades no centro, quando o terreno não atender esse mínimo. Eu não sei se isso acontece aqui. De que alguma atividade, de repente, não pode ter sido instalada no imóvel aqui, porque, de repente, não conseguia dar o recuo. Uma coisa é a atividade que é permitida. Depois é se o terreno dá condições para aquela atividade acontecer lá. Aí que dá o problema. Então, eu não sei se aqui. As atividades que são permitidas no centrinho, algumas delas não conseguem se instalar porque as condições dos terrenos não permitem. E aí a gente tem que ver se quer uma solução como essa do centro de São José, que a gente está dando. Entendeu? Acho que era isso. Gente, eu

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

tentei focar mais naquilo que é inerente a vocês, porque tem coisas que são muito específicas, industriais, lá de baixo, que estão na lei, mas também é mais para efeito de conhecimento. Se quiserem, eu falo, mas falar de condomínios industriais, plantas industriais, eu acho que, de repente, é interessante, mas não é o foco aqui hoje. Nós vamos ter outras audiências. Nós estamos fazendo aqui a terceira. Agora, na segunda-feira, nós temos lá no Satélite, na Sul. Depois, nós vamos para Santana, lá na Casa do Idoso, na terça-feira. Quarta-feira, na Jardim das Indústrias. E fazemos a última no Centro, no dia 2, na outra segunda-feira. Na Casa do Idoso do Centro. E aí (oito) [00:39:54] dias para esperar sugestões, para fazer o protocolo na Câmara. E aí, a Câmara é outro espaço de discussão, com audiência dela, os trâmites e as negociações com os vereadores. Então, eu estou finalizando agora a fase da apresentação, e a gente agora dá abertura ao uso da palavra. Vou pedir que, se tem, que alguém me traga a lista das pessoas que se inscreveram, para chamá-las aqui para conversar. E aí, depois, eu vou dar as respostas que forem possíveis aqui, ao vivo. Tá bom? Se tiverem alguma dúvida também, eu reitero no final. Obrigado. Bom dia. Só registrando a presença aqui do Marquinhos, o prefeito. Tudo bom, Marquinhos? Obrigado. Ah, tá. Bom, esse é o e-mail de sugestões também. Alguns que ainda queiram, nesse período, mandar sugestões, podem mandar através desse e-mail para nós, que depois a gente vai dar as devidas evolutivas, antes do envio à Câmara. Tá bom? Então, primeiro... primeiro, o inscrito. Maria... nossa, eu não entendi, desculpa. Matias? Paulette, Maria... ah, Paulette, eu lembro de você agora, lembrei. Tudo bom? Então, a princípio, há três minutos, mas como tem só sete inscritos, tem aí uma flexibilidade. Então, eu só vou pedir para você falar devagar, para eu anotar, porque eu estou meio que sozinho aqui. Vamos lá. Não, vai ter o tempo sim, mas eu peço para a Del. Del, faz favor. Pode falar, pode pôr o tempo dela aí. Tá.

Paulette: Eu sou pesquisadora no INPE, trabalhei muitos anos na área ambiental, atualmente não estou mais atuando nessa área, mas é uma questão que me toca profundamente. Então, o que eu queria colocar aqui vem como um contraponto de tudo o que ele apresentou, que tudo bem, é extremamente importante, as cidades estão aí, mas eu queria colocar o seguinte, vocês viram, as coisas são irregulares ao longo do tempo, fomos criando aglomerados, cidades, e se a gente olhar no planeta, está praticamente tudo coberto. Tem os parques e tem os oceanos e tem as montanhas, que ainda tem um pouco de natureza. A gente faz parte da natureza, a gente depende da natureza. Se a gente acabar com a natureza, a gente vai acabar com a nossa possibilidade de continuar habitando esse planeta. Isso é ponto passivo. Eu não sei se todo mundo tem essa percepção, essa consciência, mas hoje a gente já está vendo que a Terra não aguenta mais a nossa pressão. Hoje somos oito bilhões de humanos com uma vontade enorme de cada vez ter mais, e a Terra é um planeta finito, ele tem 6 mil quilômetros de diâmetro, é bem grande, mas ele é finito. Então, se a gente continuar com esse procedimento que a gente vem fazendo ao longo de séculos, de milênios, uma hora vai acabar, e a gente vai ter que ir morar em Marte, como já tem gente pensando fazer isso, porque não tem mais condições de ficar aqui. Então, aqui é a nossa casa. Não importa se é São José dos Campos, se é São Paulo, se é São Francisco Xavier, se é a China,

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

se é Estados Unidos, não importa, é a nossa casa, é o planeta. E a natureza é condição sine qua non para que a vida continue. Se não tiver natureza, acabou, acabou a brincadeira. Não vai dar mais. E a gente tem um tempo de vida aqui também finito, mas temos filhos, temos netos, e as futuras gerações que estão chegando aí e pegando de presente uma situação que não foi causada por eles. Ainda bem que tem muita gente jovem, tem duas aqui, que tem uma outra consciência. Então, uma coisa é você não saber, errar porque você não sabe. Tudo bem, quando a gente erra porque não sabe, é perdoável. Agora, quando a gente erra sabendo, isso não tem perdão. Não tem, porque a gente sabe que não dá mais. Então, São José é um município que tem uma área rural, ele acabou de falar, grande em relação a outros municípios. São Paulo já era, não tem mais área rural. São Paulo, Grande São Paulo, Rio, as grandes cidades do mundo inteiro, acabou. Eles acabaram com a zona rural, acabaram com a natureza, cobriram de concreto, de asfalto, todo o solo. Não é? Então, a gente tem chance de fazer diferente aqui. A gente tem chance de preservar, não de ampliar e construir mais. Vamos continuar construindo mais, liberando mais. Não, agora faz condomínio. Tudo bem, concordo que condomínio é melhor do que loteamento, claro, mas nós vamos continuar fazendo a mesma coisa. Não tem nesse... como é que chama? Nesse projeto de lei, não tem nada falando da proteção dessa área. Tem só na regularização dessa área. Regularização das casas, abrir mais vias, fazer praças, fazer estágios, ginásios, academias, etc. Eu acho, gente, que não dá mais tempo de a gente continuar com o mesmo comportamento. A gente tem que mudar a forma de agir. Tem um grande homem físico, Albert Einstein, todo mundo fala desse cara, e ele... muitas frases são atribuídas a ele. Se a gente quiser ter um resultado diferente, a gente tem que agir diferente. Se a gente quer continuar agindo do mesmo jeito, a gente vai continuar tendo o mesmo resultado. Então, se a gente continuar com esse mesmo caminhar de aumentar cada vez mais a cidade, construir cada vez mais prédios, abrir cada vez mais vias, tirar cada vez mais árvores, poluir cada vez mais os rios, etc., o resultado a gente está vendo aí já. Já estamos. Não é mais uma coisa para o futuro. É uma coisa que está acontecendo. Em vários lugares do planeta. É uma questão de equilíbrio. É uma questão de equilíbrio da natureza. A gente está aqui, e a gente deveria estar em equilíbrio com a natureza, porque a gente depende dela. Se a gente quiser dominar a natureza como a gente continuar dominando, como a gente vem fazendo, como a gente está fazendo, uma hora vai acabar. E a gente que vai se prejudicar. Então, se a gente dá valor à vida, que é a coisa mais importante que existe, é a vida, a gente tem que entender que a natureza é a nossa mãe. A gente depende dela. Se a gente não tiver a natureza mais, a gente não vai mais existir nesse planeta. Então, era isso que eu queria falar. É para o pessoal pensar. Muito legal tudo o que você falou, muito importante, mas nesse contexto. Nesse contexto de continuidade, de melhoria, claro, melhoria, mas nesse mesmo contexto. De cada vez mais pessoas, cada vez mais carros, cada vez mais prédios, e cada vez mais destruição. Cada vez mais destruição. Aqui, São Francisco, é uma joia de São José. Aqui está no alto da Mantiqueira. Aqui tem que estar protegido, muito protegido. Muito. A várzea do Paraíba tem que estar muito protegida.

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Não tem que abrir (inint) [00:49:35] Jaguari, pelo amor de Deus, está na várzea.

Então, mas continua. Continua. Então, gente, eu estou aqui para tentar trazer um pouquinho de consciência. Um pouquinho para pensar. Um pouco para pensar. Eu estou nesse sistema, faço parte dele, estou de carro aqui, um carro híbrido, mas estou de carro aqui. Poluo, moro numa casa também, mas a gente tem que procurar fazer cada um a sua parte. E a prefeitura que representa, que nos representa, ela está aqui para representar o povo, o que o povo quer, o bem do povo. E o nosso maior bem é a vida. Se a gente não tiver mais a natureza, acabou a nossa vida.

Oswaldo: Paulette, você pode concluir, por favor?

Paulette: Já acabei, é isso que eu queria falar. Tá bom? Obrigada a vocês.

Oswaldo: Obrigado pela contribuição. Então, agora chamo o Fernando Souza. Não, deixa por volta de uns quatro minutos. Eu acho que a gente tem uma flexibilidade que são poucos. Então, quatro minutos para todo mundo, eu acho que está bom. O dela falou em torno de quatro minutos. Então, vamos manter os quatro minutos. Está bom? Então, o Fernando não vai fazer o uso. É o senhor que deixou a sugestão aqui, não é? Então, está ok. Depois a gente vai analisar e responder para o senhor. Então, o senhor Fernando não fará uso. A Adriana Fangman. É isso, Adriana? Repete seu nome para eu entender aqui.

Adriana Fangman: Oi, tudo bom? Bom dia. Eu sou a Adriana Fangman. Eu sou moradora de São Francisco Xavier. Eu agradeço vocês virem. Eu queria primeiro deixar uma coisa clara. O decreto fala que tem que ter a divulgação da audiência pública 15 dias antes. Aqui não aconteceu. Acho que foi menos de uma semana que eles avisaram para a gente que ia ter a audiência. Por isso que essa audiência está vazia. Então, eu quero que fique claro que não cumpriu o decreto. Outra coisa que eu queria entender. Vocês estão falando de legalizar núcleos urbanos dentro da área rural. Eu queria entender quais seriam os critérios de considerar um núcleo urbano. O que está acontecendo aqui em São Francisco? A gente tem o mínimo de 20 mil metros, e, como você falou, você vai nos Remédios, na beira do rio, na frente do pesqueiro, também tem uma vila de caças, os Remédios são outras vilas de caças, aí você tem o que aconteceu nos Ferreira, na Barreira, e você tem núcleos urbanos, como o que tem no Guirra, nas (inint) [00:52:55], tem igreja, tem campo de futebol, que são coisas mais antigas. Então, o que vai ser considerado em um lugar? A gente vai legalizar o ilegal? Ou a gente vai legalizar o que é uma comunidade, um núcleo realmente que tem escola? Não, porque a escola é essa que é a única que a gente tem. Mas tem igreja, tem campo de futebol, tem comércio, não é só picotado de terreno. Porque, senão, a gente vai estar sempre legalizando o ilegal. E aí, quando você legaliza o ilegal, você está criando uma cultura de (inint) [00:53:40] porque, daqui a pouco, a prefeitura vai vir e vai legalizar. E, assim, quem compra já sabe que está comprando uma coisa que é ilegal, porque é um contrato de gaveta. Então, se você está fazendo um contrato de gaveta, você já sabe o que é ilegal. E está cada vez mais sendo vendido o terreno de (inint) [00:53:59]. Então, acho que a gente tem que ter

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

muito, muito, muito cuidado no que é legalizar o que já está estabelecido. Porque, senão, estou falando a falta de um outro aí que, daqui a pouco, no próximo plano diretor, a prefeitura vai legalizar também. Então, eu acho que essa é uma coisa, um equilíbrio muito, muito delicado. Eu só queria entender isso e, depois, eu vou fazer uma sugestão para (inint) [00:54:31].

Oswaldo: Perfeito. Ao terminar a manifestação de todos, eu farei a réplica e explicarei, dentro dos meus limites, aqui as dúvidas de vocês também. Agora, vamos lá. Talita Mazeta. Ah, Mazepa. É P? É que saiu um T aqui. Desculpa. Eu estou com um bifocal, que é uma droga.

Talita Mazepa: Bom dia. Eu acho que, complementando um pouco do que a gente está escutando, e também faço parte da Associação Regenera e Ama, também a gente olha muito para essa preocupação com a nossa pressão imobiliária na área ambiental, manter essa preservação, como já foi citado nas outras explicações. E acho que eu entendo sempre o jogo de xadrez que a prefeitura tem que fazer. Como que lida com tudo que vai acontecendo, com tudo que já aconteceu? Qual a melhor forma de lidar? E eu penso que, escutando essas explicações, acho que tem, desde o ponto da fachada, que realmente é assertiva a gente diminuir um pouco para parar de descaracterizar a nossa história.

Então, realmente ter umas fachadas menores. E, ao mesmo tempo, também gostaria de saber por mais que já esteja mais descaracterizado a Rua da Pedra, a Rua de Baixo, mas também, às vezes, por que não estender um pouquinho mais para essas áreas também manter um tamanho menor do que ainda não foi feito? Porque acho que, como a gente vê nas grandes cidades, tudo sendo derrubado e virando prédio, não que aqui vá nesse tamanho, mas também tem a tendência do comércio se potencializar cada vez mais. E a gente também ter um centro cada vez mais alto, por assim dizer. Então, gostaria de saber um pouco melhor isso. Nessa parte também da regularização desses núcleos urbanos, acho que também, o que é bem como a Adri colocou, não repetindo as mesmas palavras, mas essa preocupação com saneamento, com as regras de como estão essas construções. Então, não só regularizar o espaço, mas, principalmente, a gente com a nossa natureza em volta, como está sendo cuidado disso. Tanto a parte de saneamento e tudo mais. E também essa preocupação com essas áreas que nos são distantes. Como essa outorga vai também... quais são os pontos de atenção para a gente, por exemplo, nas áreas mais distantes nossas, como Guirra, como Lavras, que sofrem também grandes pressões, até nessa área imobiliária, e que a gente sabe que vai precisar equilibrar essas balanças cada vez mais. Quais são os pontos de cuidado? E se tem alguma característica que, talvez, para São Francisco, não devesse ser aplicada, para que a gente não entre em permissões que cada vez mais façam a nossa natureza aqui ir se recuando também. Então, um pouquinho por aí. Obrigada.

Oswaldo: Obrigado, Talita. Agora é a Fátima. Pega leve comigo, Fátima. Estou sozinho aqui hoje. Vamos lá.

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Fátima: Você é o único que não veio com todo um séquito da prefeitura, que assina a lista 20 pessoas que não moram aqui. Parabéns, viu, Oswaldo. Você veio só. Bom, eu queria comentar uma coisa que parece comum ao que a Paulette e a Adriana também falaram, que é sobre a outorga onerosa de alteração de uso. Que é, quem comprou... o cara que comprou aquele terreno que pôs o portão de ferro de cinco metros, ele comprou, coitado, estava lá, disponível, o dinheiro que ele tinha, ele comprou. Agora, quem que aprovou? A prefeitura aprovou? Imagino que seja a prefeitura que tenha aprovado aquele loteamento todo riscadinho, um com dez de frente, o outro com cinco, e depois o cara. Então, vai liberar para o cara, que não tem culpa, mas quem tem a culpa é quem fez o loteamento e quem aprovou. Quem deixou aprovar coisa errada, como acontece muito aqui em São Francisco, que comprem os terrenos com menos da metragem do módulo rural e depois querem legalizar. Então, essa coisa que possibilita o poder público adotar novas formas de gestão do território, mediante contrapartida financeira para a prefeitura, eu acho muito amplo e muito vago, porque o poder está na prefeitura dela... veja se estou errada. Estou entendendo que a prefeitura pode fazer e alterar o uso assim, por ela só. E aí pode acontecer um monte de coisa. Estou questionando isso, se é por aí. Ela tem a autonomia para alterar o uso. E a alteração do uso é solicitada por alguém que tem muito interesse e, como sempre, financeiro, para aquela área que ele está pedindo. Então, eu acho que nós temos que ter regras e fazê-las existir e serem cumpridas como elas foram feitas. Não podemos dar à prefeitura o direito de mudar as coisas sem falar e esclarecer para quem compra e para quem vende que não vai ter perdãozinho depois. Infelizmente, se não, nós nunca vamos consertar nada. Eu posso passar a vida inteira querendo uma coisa e não comprar porque eu não tenho condição de comprar. Agora, os que sabem fazer o negócio, que são espertos ou têm dinheiro para arriscar, arrisca, compra e regulariza depois. Então, que justiça social nós estamos fazendo? Então, eu acho muito errado isso, mesmo para São José e mesmo se isso vier a acontecer em São Francisco. E, como você nos disse, a nossa questão vai acontecer, as nossas audiências sobre esse assunto vão acontecer depois do plano de gestão discutido, que só vai ser em agosto. Então, nada do que nós estamos falando aqui pode acontecer e reverter para nós, porque nós vamos ter o nosso. É isso que eu entendi. Então, eu acho que, além disso, só adiantando até, nós, aqui em São Francisco, vivemos um problema de fiscalização muito grande, porque a subprefeitura, do jeito que ela existe e como o corpo de funcionários ou o tipo de gestão que é determinado ao administrador local, ele não tem autonomia. Então, as coisas acontecem aqui do dia para a noite, os caras fazem a construção rapidinho, rapidinho, ninguém viu, ninguém vê, está pronta, aprova. Quanta coisa errada tem em São Francisco. Inclusive, na área rural, onde eu observo, eu nunca vi observar nada ou parar uma construção. E toda semana quem anda vê coisa errada, mas errada que aquela que é primária, de não respeitar os 15 metros da estrada, de não respeitar a medida do rio, etc. E quando nós alertamos a subprefeitura, não é minha função. Liga no 156. Inclusive sobre o uso das calçadas e as questões de estacionamento na rua principal. Nós que temos comércio, lutamos para trazer o turismo. O turista chega, não tem lugar para estacionar, por quê? Porque cada gente do

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

comércio, pessoas que não compreendem, pensam só neles, bota um totem lá na frente, bota duas motos horizontais, a guia da rua, que é para ninguém estacionar, para o estabelecimento dele ter visão. Quem vai resolver isso para nós? Então, falta uma gestão mais ampliada na situação do distrito, que é enorme em área rural. E quando nós percebermos, realmente vai ser a Campos do Jordão. Entendeu? Porque não é comigo, não é comigo, não é comigo, e assim vai. E o 156 não funciona. Então, nós temos que ter um conselho de gestores na cidade, vocês sabem disso, espero que isso aconteça no PGD, e temos que ter departamentos que olhem as coisas, porque São José está muito longe para acontecer. Então, esse é um ponto que me preocupa muito essa outorga onerosa de alteração de uso. E, em cima disso, esse monte de coisa que eu falei. A nossa administração aqui, a gestão em relação ao bairro, ao distrito. Não sei se eu posso colocar mais alguma coisa, mas é isso aí.

Oswaldo: Obrigado. É que também... agora tem mais outras pessoas, mas... estamos abertos lá. Está bom? Está joia? Vamos lá. Marli Alves de Andrade. Bom dia, Marli. Vamos lá.

Marli Alves de Andrade: Bom dia. Bom dia. Eu sou Marli. Eu moro no Guirra, que é distrito... fica aqui no distrito de São Francisco Xavier, né? Eu acho que um pouco da palavra de cada uma das que falou aqui, eu assino embaixo. Eu venho de São Paulo, e a gente vê muito essa questão na cidade. Por exemplo, eu trabalhei em um prédio muito bem localizado, valorizado. Acho que era um dos aluguéis mais caros da cidade. Aí aquela região começou a ficar valorizada, ali perto do Shopping Morumbi, Avenida Berrine. Criou-se um boom ali imobiliário, novos prédios foram construídos, e não conseguia se ocupar esses prédios. O que aconteceu? A empresa onde eu trabalhava, ela saiu desse prédio, foi para um novo, com uma grande proposta de não pagar aluguel durante um tempo, etc., etc. Ou seja, eram vários prédios meio ocupados. O que era o bambambã deixou de ser, porque um outro virou bambambã, e nenhum tinha uma ocupação legal. Então, o que você falou de áreas na cidade que deixaram de ser ocupadas e que a população mais carente está aqui na periferia, acho que valeria a pena repensar, chamar pessoas para fazer parcerias, que sejam empresas. Eu não sou conhecedora do assunto, mas acho que, pegando a fala da colega que mencionou Einstein, temos que ter um olhar, buscar soluções de formas diferentes, não da mesma forma. Como? Não sei, precisamos pensar juntos. Parcerias, chamar todos os envolvidos. Eu sou muito a favor da administração participativa. Acho que todos... por exemplo, o cara lá do chão de fábrica muitas vezes sabe mais do que o presidente da empresa. Então, acho que essa construção conjunta poderia ser se valer para algo novo. E, assim... como alguém falou, acho que as duas colegas, manter o que já está certo. A lei é 20 mil metros? 20 mil metros. Chega de anistia. Por quê? As pessoas, em algum momento, precisam ver um exemplo de uma punição, de algo... agora, não dá mais para fazer dessa forma, porque não é assim. E outra coisa, não é só, aí, só quem pode comprar 20 mil metros. Não tem uma outra forma diferente de fazer? Eu não tenho a solução, mas eu tenho certeza que tem. O pessoal da permacultura, pessoas com conhecimento na área rural, muito mais engajadas do que eu para falar. Mas acho que devíamos chamar pessoas de diferentes conhecimentos, áreas, e

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

construir algo novo. Porque, da forma que vem sendo feita, não está dando resultado. E, assim, bom, a gente sabe que o Brasil tem uma riqueza imensa, que é a Amazônia. Aqui para o Sudeste, não conheço muito, mas São Francisco Xavier, por causa dessa reserva hídrica, da fauna, da flora, que ainda somos abençoados de ter, eu acho, de uma forma muito ingênua, que precisamos manter essa natureza, porque tudo já foi. Agora, vamos revisar a cidade? Vamos chamar pessoas para estar junto? Revisar? Olha, essa área aqui está desocupada. O que podemos fazer? Que parceria? Quem pode nos ajudar a trazer o pessoal que precisa migrar, que precisa de uma residência? Eu acho que é por aí. Uma solicitação do que foi dito aqui sobre São Francisco, se pudesse manter essa altura máxima de seis metros, não só para o centro, mas para toda São Francisco, porque trazer grandes empreendimentos para cá, para simplesmente... consumir todos os recursos naturais, destruir, etc., etc., é um pequeno lugarzinho. O que é São Francisco? Quanto mede? O que é isso aqui? É tão pequenininho, não dá para manter? Não dá para manter esse pouco que ainda nos resta? É muito pouco. É muito pouco. E eu acho que um dia... sabe quando cair aquela última gotinha d'água? A gente fala, poxa, se eu pudesse ter, se eu tivesse reservado aquilo ali, quem sabe, com o uso responsável, todos nós estaríamos nos beneficiando com pelo menos água para beber. Enfim, a água no mundo inteiro, gente, eu tenho o privilégio de beber uma água super limpa, mas a água no mundo inteiro não é só poluída, ela é envenenada propositalmente.

Oswaldo: Marli, eu vou pedir para ser concluído por causa do tempinho.

Marli Alves de Andrade: Estamos juntos. Perfeito. Maravilha. Gratidão.

Oswaldo: Obrigado. Agora é a Lourdes Spinelli. Tá bom. Nossa, meu... não, você não tem noção disso aqui. Eu perdi o bom, agora estou com esse aqui...

Lourdes Spinelli: Bom dia. Eu me sinto bastante contemplada já na fala das colegas. Mas uma preocupação... eu sou do bairro do Guirra. Uma preocupação que a gente fica sempre vendo como as coisas começam e como elas terminam. A gente tem hoje uma possibilidade de um condomínio rural lá no bairro. Com lotes de 20 mil metros, dentro do que é permitido por lei. Mas eu fico pensando o que é isso dentro de um bairro que hoje tem talvez umas 70 propriedades. Qual é o impacto que vem com um condomínio dessa natureza? Um condomínio grande, com muita gente chegando. Então eu queria... é uma pergunta. Eu queria entender como que isso está sendo tratado. Esses novos condomínios em área rural. Porque eu estou entendendo que aqui a gente está tratando a regularização de condomínios que já existem, de áreas que já existem. Mas como é que está sendo tratado essas áreas novas, essas novas possibilidades? Então, não tem uma discussão. Sim, eu vi muito acontecer aqui, em São Francisco, esse novo condomínio. Teve várias discussões. Não tem nenhum movimento. Está tudo muito silencioso. A gente ouve uma história ou outra de que já está avançado, a prefeitura já está aprovando. Eu queria entender como é que está isso. Eu acho que é mais nesse sentido que eu estou aqui também. Gratidão.

Oswaldo: E agora, para encerrar, Donizete, de Santa Bárbara.

Donizete: Olá, pessoal. Bom dia. Eu sou morador de Santa Bárbara. Eu vi a apresentação. Eu achei que tem alguns pontos que fazem sentido a regularização de algumas coisas que já

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

existem. Por outro lado, conforme todas as colegas aqui falaram anteriormente, a gente tem uma preocupação com algumas áreas aqui superimportantes de São Francisco. Uma coisa que eu queria deixar claro também é a respeito das zonas de zoneamento. Quando você, por exemplo, eu moro em Santa Bárbara, eu moro numa zona, na minha zona de Santa Bárbara, é a zona de conservação de recursos hídricos. Que, pela lei de zoneamento, não poderia ter pecuarista, não teria pecuária, não poderia ter hípica, mas tem. Acontece isso lá. A gente tem áreas lá, pessoas que têm hípica, que têm cavalos nos locais, têm pecuária, sendo que é uma área de recursos hídricos ali. Então, teria que estar protegendo todos os rios, todas as nascentes que estão ali. E falando em nascentes, a preocupação também tem o trabalho da Toyota, um excelente trabalho que o Beto está fazendo, onde ele dividiu São Francisco em 15 bacias. E nessas 15 bacias foi identificado que a gente tem aqui uma riqueza de água. Se a gente emendar todos os rios aqui de São Francisco, todas as nascentes, a gente tem quase mil quilômetros de água, de rio. E foi encontrada nessas bacias áreas que têm animais e flora, fauna e flora, em vias de extinção, então, intocadas. Aí me preocupa muito quando você fala que tem lá um proprietário que tem 20 mil metros quadrados, 30 mil metros quadrados, supondo que ele tenha essa área numa área dessa que tem uma riqueza de flora e fauna. Aí ele resolve, vou dividir minha área em 4 lotes de 5 mil, 6 lotes de 5 mil metros quadrados. O que vai acontecer? Vai passar trator ali, vai abrir estradas, vai acabar com as nascentes que temos ali, vai diminuir as nascentes, vai acabar a fauna que está ali, que usa toda aquela área de mata, ela vai ficar perdida, porque vai estar passando estradas e construindo casas. Então, nós temos áreas aqui que devem ser protegidas, que não pode ter construção, não pode ter especulação imobiliária naqueles locais. Que é uma riqueza, não só de São Francisco, é uma riqueza, a maior do Brasil, é uma riqueza ambiental. As águas daqui têm o Rio do Peixe, que vai no Jaguari, que vai servir as águas lá na represa de São Paulo. Então, eu fico muito preocupado, quando a gente começa a liberar loteamentos e pegar loteamentos grandes de 6, 7 alqueires, o cara lá começa a dividir isso em várias pequenas áreas e a gente vai perdendo a riqueza das matas que a gente tem no local. Hoje, por exemplo, como eu falei, a gente tem aqui na área de zoneamento, que o pessoal ainda não respeita. Como eu moro em uma área que tem cavalo, tem vacas que não deveria ter, porque passa o Rio do Peixe, passa o Rio de Santa Bárbara ali, que pode o pessoal estar jogando coisas ali que não devia. Então, a preocupação é essa. Não sei como vocês vão trabalhar essa lei junto com o trabalho da Toyota que está sendo feito com as bacias. E, realmente, como a gente vai fazer para fiscalizar realmente que a lei de zoneamento tenha que ser fiscalizada de modo adequado. Porque lá, eu moro em Alto de Santa Bárbara, ali a gente vê topos de morros sendo desmatados. E, como o rapaz falou lá, cada um observa que tem que ver isso, lá, topos de morros sendo desmatados, não poderia. Então, a minha preocupação... eu acho até válido você regularizar alguma coisa que existe, mas o perigo é isso começar, como a menina falou, começar a virar (inint) [01:18:40]. Eu vou fazer isso aqui que depois vai vir regularizar. E a

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

gente vai perdendo cada vez mais o nosso rico meio ambiente, o nosso rico ecossistema que temos aqui em São Francisco.

Oswaldo: Tá certo. Bom... pode, pode. Vou só anotar o nome. Fale o nome para a gente poder anotar aqui, por favor. É aqui, depois desse aqui. Antônio Carlos? Pois não. Pode ir, Braga.

Antônio Carlos: Bom dia. Na verdade, eu tenho uma pergunta e uma colocação. A pergunta é a seguinte. Quando vocês vão regularizar um lote, um loteamento como aquele que você mostrou das tripinhas lá, se existem... você mostrou aquela foto do lote estreitinho, com casa dos dois lados. Mas, na ocasião da regularização, pode acontecer de haver dois lotes vazios entre casas. Se isso acontece, a prefeitura exige a unificação dos dois lotes ou ela simplesmente aprova o loteamento com a divisão original? Essa é a pergunta. A colocação é a seguinte. Recentemente, nós fomos brindados aqui na entrada, naquele morro perto da rotatória da Santa Bárbara, com aquela coleção de casinhas chalés construídas no morro. Se não me engano, são 16. Eu espero que o PGD crie condições para que isso nunca mais aconteça. Porque, pelo que nós sabemos, está tudo legalizado, aprovado pela prefeitura, com selo verde. Mas aquilo é um atestado de que nós estamos caminhando para aquilo que nós não queremos, é para ficar como Campos. Então, eu acho que esse é um... a gente precisava entender como isso acontece e o que precisamos fazer para que não aconteça mais, a exemplo do que aconteceu com o condomínio Reserva dos Muriquis. Obrigado.

Oswaldo: Obrigado, Braga. Tem mais um? Gente, eu vou encerrar. É o último, então. Vamos lá. José Roberto Mana. Não vi que você tinha chego. Desculpa.

José Roberto: Eu gostaria só de fazer uma pequena contribuição, porque a Fundação Toyota do Brasil, o Fundo Estadual de Recursos Hídricos e a Fundepag, junto com a prefeitura, são parceiros em estudos nas bacias hidrográficas, com o objetivo de dar contribuições ao plano de gestão distrital. Então, todas as preocupações que foram levantadas aqui, tudo que a prefeitura está trabalhando, recebe o subsídio do entendimento de três grandes vertentes. A biodiversidade, vegetação e cinco grupos de fauna. A água, a partir de uma pergunta. Quanto de água efetivamente nós temos para suprir as necessidades de nós, seres humanos, de plantas e animais domesticados, mas também para suprir a necessidade de tudo que está vivo, ou seja, da biodiversidade. Temos muito orgulho desta linha do nosso trabalho em parceria com a prefeitura, o FEHIDRO, porque é um trabalho de inovação. A pergunta mais complexa de todos. Todos bebem água, não só os seres humanos, e este cálculo vai nos permitir ter clareza da efetiva sustentabilidade. E uma terceira vertente é a economia, em três áreas. Economia e finanças públicas, valorização dos serviços ecossistêmicos e, o terceiro, bioeconomia. Esse tripé organizado conjuntamente entre a Secretaria de Sustentabilidade e a equipe da Fundação Toyota, FEHIDRO e todos nós, é uma contribuição para que tudo o que está sendo discutido aqui possa ser feito a grande apreciação de quais são os limites efetivamente sustentáveis da nossa presença. Eu acho que nós temos um instrumento na

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

mão, poderoso, para saber quanto podemos ir e o que devemos fazer. Quero só apresentar um resultado. Hoje nós sabemos, como foi tão claramente dito aqui no delineamento de 15 bacias, que todas as propriedades têm algo a mitigar. Do plantio de espécies nativas ao cuidado com a vegetação e a fauna, ou seja, somos todos responsáveis pela situação atual de São Francisco Xavier. E se juntos unirmos o conhecimento científico com aquilo que está na lei, com a expertise de toda a inteligência acumulada aqui em São Francisco Xavier, e eu quero fazer um grande destaque para este ponto, São Francisco é uma joia que vem sendo estudada por muitos grupos. Sabe Brasil, projeto Jacutinga, projeto Muriquis, todo mundo sabe. Todo este conhecimento levantado aqui em São Francisco Xavier serve de ponto de partida para aquilo que a Fundação Toyota, a Fundepag e o Fundo Estadual de Recursos Hídricos nessa parceria com a prefeitura estão fazendo, é costurando essa colcha de retalhos. E o que a gente descobriu? Que aqui é muito mais rico do que nós imaginávamos e aqui é uma potência para que efetivamente São José dos Campos saia à frente de todos os municípios brasileiros, criando um espaço de sustentabilidade única. Eu quero deixar um ponto de destaque. A grande meta no planeta para a conservação da biodiversidade é devolver metade do território para a natureza. Metade. Agora, atente-se a um detalhe. São Francisco Xavier tem 60% de remanescentes de vegetação natural. Esse distrito, sem saber, esta cidade sem saber, já faz aquilo que é a grande recomendação internacional para a conservação. O que a gente precisa é isto. Unir os esforços e o conhecimento de todos nós num pacto pela vida que está aqui e as responsabilidades que estão aqui. A posição política nossa é uma. Quem está aqui em São Francisco Xavier, e eu tenho o privilégio de estar aqui do lado, em Gonçalves, e passar boa parte do meu tempo aqui também, quem reside aqui tem um privilégio. E esse privilégio demanda uma responsabilidade e essa responsabilidade precisa de apoio externo, tanto do governo quanto da iniciativa privada em subsídios e recursos financeiros. Nós temos um patrimônio que é do planeta Terra, no nosso país, no nosso quintal. Então, a ideia nossa é que a gente se integre com todo esse conhecimento e a gente possa chegar a uma resposta. Um outro posicionamento também, e é para encerrar, ninguém é dono da verdade, mas juntos a gente vai chegar mais perto. Obrigado.

Oswaldo: Obrigado, Beto. Bom, eu dou encerrada essa etapa e agora eu vou tentar responder a vocês na medida do possível, tem alguns assuntos que são da minha competência, outros nem tanto. Faz um favor para mim, Robson, volta na apresentação e deixa só o mapa do município ali, porque eu acho que ele vai ajudar até a me orientar aqui em uma resposta, para a gente conversar um pouquinho mais. Vamos lá. Bom, vou começar pela Paulette, não estou vendo ela aí, mas vamos lá, falar um pouquinho. Com relação à abordagem da Paulette, na verdade, quando ela diz a respeito da própria sobrevivência do homem no planeta, não tem quem não concorde com isso, porque precisamos, como humanidade, encontrarmos um equilíbrio daquilo que a gente se apropria do planeta e devolve ao planeta. Quer dizer, isso é uma política mundial, de líderes mundiais, e cada local tem aquela velha jargão, pensa globalmente e age localmente. É isso. Então, dentro do agir localmente, o que a gente pode fazer? Eu acho que a prefeitura tem a questão da própria

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

estrutura com as suas políticas urbanas, ambientais, a questão da sustentabilidade está muito forte lá, a questão da educação ambiental é fundamental, para que as pessoas vão mudando o comportamento. Eu vou falar em geral e depois vou tentar responder aqui. Quando a gente criou essa questão da outorga onerosa, foi exatamente para isso também, porque quando a gente fala em manual de sustentabilidade do ambiente construído, é tentar vender para o empreendedor que aquilo é bom, ele ganha dinheiro com aquilo e aquilo resulta no bem para todos. Então, existe política, a gente tem aprendido nos tempos, eu estou com 35 anos de prefeitura, entrei em 1990, eu participei de três planos diretores. O que eu posso dizer é que a cada plano diretor, eu tinha um aprendizado do outro, erros e acertos que a gente comete, a gente pensa de um jeito, a coisa acontece do outro, falei, meu Deus, quem fez isso? Foi eu. Então, a gente tem essa preocupação com a questão ambiental, esse conceito de proteção do planeta, isso eu acho que é indiscutível, está na cabeça de quem tem bom senso, não precisa nem ser um cientista, é de quem tem bom senso. Agora, eu vou tentar aqui entrar, acho que numa explicação, deixar um pouquinho mais clara a questão da regularização fundiária para entender esse processo, que eu acho que boa parte das falas foram isso, depois eu vou ver nos outros assuntos melhor. Mas eu pedi para que ele deixasse ali, eu vou contar uma história. Como eu falei, toda a área branca ali é área urbana. Nos anos 60, 70, quando chegaram as grandes indústrias em São José dos Campos, São José dos Campos era uma cidade, até os anos 50, ela era menor que Taubaté, depois com a vinda do CTA, depois a vinda da Revap, Embraer, todas as indústrias, a GM lá no final dos anos 50, 60, quer dizer, houve uma migração muito grande para São José dos Campos. E a nossa taxa de crescimento, que envolvia não só pessoas que nasciam na cidade, que a gente fala que é o crescimento vegetativo, ou as pessoas que vieram morar na cidade, no final da década de 60, 70, era da ordem de 6% ao ano. É muita coisa. Ou seja, a cidade atraía muita gente, e as famílias eram mais numerosas, nos anos 70 e 80. E São José dos Campos, por ser assim, a terra sempre foi cara. Porque a gente está no Vale do Paraíba, a gente está em um eixo com o Rio São Paulo, é uma terra mais cara, uma terra urbana mais cara. E quando chegou ali nos anos 80, São José dos Campos, o Brasil teve, até que os economistas falam, uma década perdida. Que a economia brasileira era horrorosa nos anos 80. Eu sou dos anos 80, eu me lembro o quanto que ele estava fazendo faculdade naquela época. Nossa, era tudo muito difícil. Então foi uma década perdida. Aqui em São José dos Campos, o que é que aconteceu? Toda essa população que cresceu, não tinha onde morar. E aí, os loteamentos que surgiam na época, dos anos 70, oficiais, regulares, eles eram lotes que não conseguiam chegar nessa população menor. Então, a cidade de São José dos Campos, ela começou a expandir principalmente para a região leste, para trás da Revap, e para a região norte, ao longo da SP-50, com os chamados loteamentos clandestinos. O que é um loteamento regular? O que é um loteamento clandestino? Um loteamento regular é aquele que tem uma planta, que tem um desenho, que tem uma responsabilidade de quem vai implantar aquele loteamento, e tem uma responsabilidade da prefeitura com quem vai comprar aqueles lotes. Então, tem toda uma infraestrutura aprovada, cronograma de obras, garantias, para que caso a pessoa não

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

faça, a prefeitura vá lá e supra. Só que esses loteamentos eram contratos de gaveta. E nos anos 80, imagino eu, eu não estava aqui, eu entrei em 90, mas a gente herdou muito dos problemas dos anos 80, São José teve 102 loteamentos clandestinos em 10 anos. A maior parte deles, na Zona Leste, Bom Retiro, Bairrinho, quem conhece, Capão Grosso, ali para trás do Novo Horizonte, ali na região do Cajuru, Santa Cecília, Serrote, Pernambucano, Costinha, Freitas, Taquari, Florindo, brotou para tudo quanto é lado. Que eram pessoas que não conseguiam comprar o lote legal e que tinham que morar, gente. As pessoas tinham que morar. O grande programa habitacional que se instalou na cidade vem nos anos 90, Campos dos Alemães. Problemático, mas muito problemático. Até quem olha o Campos dos Alemães hoje não sabe o que era no passado. De esgoto na rua. Eu trabalhei no Campo dos Alemães, eu vigiava caminhão de fossa, pra ver se limpava direito, porque entupia era um rolo, a gente fazia isso na área ambiental, era horrível mesmo. E depois veio Dom Pedro, veio o Ema, então começaram a vir os famosos conjuntos habitacionais que conseguiram, não resolveram, mas deram casas pra alguém. Aí nós tivemos favelas, nós só não tivemos também tantas favelas porque nós tivemos muitos loteamentos clandestinos, porque a favela ainda é pior que o loteamento clandestino. Porque o loteamento clandestino, de uma certa forma, ainda tem um arruamento que você consegue amanhã passar uma infraestrutura de água, de esgoto, a favela não. Então a prefeitura depois foi para um programa de desfavelamento. Então o que eu estou querendo dizer é o seguinte, com relação à regularidade, ela ocorreu principalmente, e hoje a gente tem uma herança que até, herança maldita mesmo nesse sentido, porque a gente herdou muito problema nos 80 e nos 90 de uma população, e depois que essa população se instalou nesses locais, essa população começou a ter filhos, e começaram a se desdobrar os lotes desses locais, e foi concentrando mais gente, mais gente, mais gente. E não tinha lei que regularizasse. A lei da regularização, ela nasce em 2011, porque a lei federal de loteamento só tinha um para o loteamento certo, que era a 6766, que é a famosa Lei Lehmann dos anos 70. E aí quando surge a lei de regularização em 2011, e eu trabalhei com regularização, a gente olhou e falou, bom, como que a gente vai fazer? E o que a lei trouxe? Só para vocês entenderem, porque que tem aquele fracionamento, acho que é a pergunta do Braga, e depois eu vou responder na regularização geral, depois eu vejo o que tem. Você regulariza o que você encontra, porque o cara que vendeu não existe mais, e o cara que comprou, comprou o que deu.

Ele comprou o lote maior, aquele comprou o lote menor. E aí, se o cara construiu a casa, tudo bem, se o cara ainda não construiu, eu não vou impedir ele de construir, porque é o que deu para ele comprar. Então assim, a prefeitura não tinha nem como unificar lotes, porque cada um era dono de um pedacinho. Como é que você faz? Porque o cara tinha um compra e venda ali. Então a lei federal, ela fala, respeita o que está no local. Então a prefeitura fez isso. Então nós já regularizamos, desde 2012, muitos loteamentos, e ainda restam os mais difíceis que estão por regularizar, a gente regularizou aquilo que era mais fácil. Agora tem os Canindu da vida, Mirante do Buquirim, área de encosta, área do Buquirá, o Buquirá é um rio complicadíssimo, então assim, até teve desapropriações por causa das enchentes. Então

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

assim, a gente tem muito problema ainda para resolver, mas a regularização, a lei, ela é fática, você reconhece o que está lá. Se tem coisas em risco, você tira, ou então faz obra, mas o que não está em risco, você deixa, até em APP, porque não tem o que fazer. Se você provar que não existe o risco, fica, porque a lei dá esse direito. Então a gente trabalha com a lei que tem. E o regularizar a fundiária dá o título, não necessariamente num primeiro momento a prefeitura chega com a infra, a infra vai aos poucos, porque não tem dinheiro para tudo, é muito complicado. E aí vai uma questão, São José dos Campos, quando teve esses loteamentos clandestinos, teve um espraiamento, é uma dificuldade muito grande. Quando a gente fala em prédios, às vezes as pessoas têm muito receio, mas o ideal da cidade não é só prédios, uma cidade é feita de prédios, de casas, de comércio, de serviços, de indústrias, mas você precisa desses conjuntos também, porque quando você junta as pessoas, você evita expansões desordenadas. Quanto mais uma cidade horizontal, mais prejuízo ambiental, porque ela vai indo para as cabeceiras dos córregos, ela vai chegando nas áreas que deveriam estar sendo conservadas. Então, o que a gente fez em 1995, no primeiro plano diretor que eu participei, a gente segurou a cidade na Carvalho Pinto, falei, não, daqui a pouco vai estar lá em Janeiro, temos que segurar, de alguma certa forma, então a gente vai tentando controlar. Então a área urbana está no branco, e tem bastante vazios no branco, porque a gente está tentando forçar loteamentos que a cidade ainda ficou desconexa, não sei quem anda em São José lá, que sai do Novo Horizonte e não consegue ir para o Cajuru, tem que dar a volta, então é uma cidade complexa que a gente está tentando consertar com novos loteamentos lá. Só que o rural, a gente não podia expandir para a Zona Norte, onde tinha clandestino, porque senão, por que cidade é essa que nós vamos chegar com a cidade no Taquari? Não pode, não dá, é custo para a prefeitura. A gente vê a dificuldade que aqui em São Francisco, no PGD que eu estou levantando aqui, uma das grandes dificuldades aqui é a mobilidade interna. O que acontece, a população é pequena, pulverizada e esparsa, então você não, é difícil, e quanto mais a cidade está horizontal, mais esparsa ela fica, mais difícil fica para ônibus, não tem serviço que pague, porque não tem subsídio para tanto. Então é muito complexo. Você volta para mim, por favor? Eu sei que eu estou me alongando, mas eu acho que vale essa conversa, já vou responder mais. Bom, agora o que a lei federal fala? Ela não diz que a regularização é só na área urbana, a regularização é onde ela ocorrer, tanto que ela trata de núcleos urbanos informais, quer esteja no urbano, quer esteja no rural, tem o direito da regularização. Então a gente tem uma relação de núcleos urbanos no Plano Diretor de 2018, uma planta dos núcleos urbanos existentes lá, que são aqueles que têm direito pela lei, porque a lei de regularização falou que só é passivo de regularização aquilo que existia em dezembro de 2016, de lá para cá não mais. Então até dezembro de 2016 a gente tem núcleos urbanos, tem de REURB-S, que é o interesse social, e REURB-E, que é uma pessoa de mais renda. O que a gente está falando é o seguinte, aquilo que é REURB-S, que é social, a prefeitura regulariza como loteamento, porque ela vai bancar os serviços mesmo, não há o que fazer. Então em REURB-E, que é um outro poder aquisitivo, a ideia é regularizar através do sítio de recreio, porque é aquela ideia, são lotes maiores, normalmente, e eles vão ser

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

responsáveis pelos custos deles, porque não dá para pagar o custo do S e o custo do E, a gente tem que optar por um. Então a regularização, ela vai poder acontecer para aqueles núcleos que existiam até 2016, o pós é uma outra discussão, e quem quer fazer, não pode, a não ser na área que a gente está propondo, se ela vingar, a área que a gente está propondo é a roxa, o distrito de São Francisco Xavier não está na roxa, está na verde, clara e escura, o Guirra está na verde, clara e escura, então quem está falando de fazer condomínio no Guirra não está na proposta da prefeitura, não faz parte da proposta da prefeitura. Então se for fazer, é algo irregular que tem que ser combatido. Como que se combate a irregularidade? Não é tão simples, a prefeitura ela notifica, ela autua e ela monta o processo e vai para o Ministério Público, daí entra a defensoria e ficam as discussões intermináveis, porque depois que vira moradia, quer de pobre, quer de rico, é casa, tem gente morando lá, como é que você vai demolir? É uma complicação, gente, estou falando sério, não é fácil resolver essas questões, ainda mais no Brasil que a gente tem problemas habitacionais, a gente tem déficits grandes, em São José ainda tem uma situação melhor, mas tem locais aí que são muito difíceis. Então assim, agora, de fato, o que é a proposta aqui do condomínio, só para esclarecer, o condomínio vai poder acontecer novo, numa lei específica, não agora, o que a gente está prevendo é o instrumento no plano diretor para regulamentar numa lei específica que vai ter audiência também. Então é o seguinte, estou prevendo que eu vou, a gente vai ter uma outorga onerosa de uso na zona rural para criar condomínio para regularização, e vai ter critérios, e para novos, novos na área da represa, porque se tem gente querendo morar lá, eu pelo menos vou tentar reger, eu prefeitura, porque se eu falar que não pode, vocês estão vendo que o processo da irregularidade é muito difícil, a gente lida com bandido, estou falando sério, a gente lida com bandido no dia a dia, com crime, tem pessoas que chegam em pessoas simples, oferecem, vendem, não alteram o nome delas, fogem e a pessoa herda a criminalidade, sem saber, porque é inocente, é ingênuo, você tem pessoas que ainda são donas de muita terra e são ingênuos, então é um problema sério, é grave, e quando você se depara com essa pessoa que é um coitado, é um laranja, como é que você lida com ele que nem entende o que ele fez, porque foi ludibriado, é uma situação assim terrível, mas do ponto de vista da lei é isso, a gente só está prevendo um instrumento para uma finalidade, a regulamentação passa por outras leis, eu queria deixar esse recado aqui para eu poder responder as coisas mais claras... claro.

F: (inint) [01:40:47-01:41:56].

Oswaldo: Entendi. Então, deixa eu falar... você está contando... então, eu queria dizer aqui... eu vou falar de São Francisco aqui. Em São Francisco eu trabalhei no Plano de Metas de 91. Foi o primeiro planinho que a gente fez aqui para São Francisco. Naquela época a gente até viu que não tinha um cadastro imobiliário. As propriedades, mesmo do núcleo aqui, eram todas irregulares. São bem complexas. E você já existia, o Remédios, já existiam as Lavras, já estava começando o Ferreiras, o Barreiras naquela ocasião, que são loteamentos mais populares. Isso é loteamento. O cara dividiu a terra de frente para uma via já existente, é desmembramento. Abriu uma via, loteamento. A figura que eu estou falando, condomínio, é

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

outra coisa. Condomínio é quando você tem incorporação, que não existe nada público lá dentro. Mas, ok. Aí, quando a gente estabeleceu que Ferreiras, Barreiras, são áreas que podem ser regularizadas, porque eles têm o direito de ser regularizadas, do ponto de vista social, porque a lei federal os dá. Então, a gente está fazendo. Agora, os loteamentos de interesse específico que aconteceram também. Agora, essa questão de que continua vendendo é contrato de gaveta. É muito difícil você, às vezes, saber. E é crime, sim. Quem compra, que tem poder aquisitivo, sabe o que está comprando. E quem vende, sabe o que está vendendo. Então, não existe a ingenuidade nem na pessoa pobre, e também existe, ela sabe o que está comprando. Mas, no caso do pobre, é o que deu para ele comprar, ele precisava morar. Entende? É aí que funciona a coisa. Agora, é fiscalização, é polícia, é crime, tem que bater. Agora, o que a gente está falando aqui, é criar uma regra para algumas coisas. Direitos da lei existem de regularizar? Existem. Dentro dos critérios, não tem como a gente impedir. Os novos, vamos criar regra para acontecer direito. Agora, o que acontece errado é crime. E vai sempre cair nessa história. Entende? Então, assim, eu quis falar da regularização porque eu senti que foi um tema bem recorrente aqui. Vou falar dos outros assuntos para a gente poder seguir. Bom, a Paulette, então, havia colocado essa questão da questão mundial, da questão da natureza. Falando de São José, urbana era grande, rural, grande. Mas, assim, a cidade aconteceu de uma forma irregular, como eu contei aqui. Então, a gente teve que correr atrás do prejuízo. E estamos correndo até hoje, porque até hoje tem rescaldo lá. Porque, imagina, nos anos 80, 102 loteamentos clandestinos. É muita coisa. Entende? Se não fosse isso também, acho que a gente teria 100 favelas, como a gente teve. A favela Caparaó, a favela das Salinas, a favela da Nova Detroit, a favela do morro ali do Regasso, que o pessoal fala na subida da Avenida Industrial. E a prefeitura acabou tirando e fazendo os conjuntos lá, Ribeira, Frei Galvão, São José, e resolveu esses problemas. Mas vamos lá. Aí o Fernando não quis fazer uso da palavra. A Adriana falou da questão da publicidade. Então, essa questão da publicidade é aquilo que eu falei mesmo. A gente tem que criar um manual de identidade visual para tudo aqui. Porque eu acho que a hora que você tem regras claras, a própria população e a própria associação comercial começa a se até autopolicar, a se autogerir. Então essa é uma ideia dentro do PGD que a gente cria. Depois eu vou falar um pouquinho do PGD, algumas regras, e essas regras não precisa esperar muito, não. A gente pode trabalhar com manual, desenvolver uma proposta, vir discutir a proposta aqui, e depois é uma questão de a gente convencer as pessoas a ir trocando pelas novas formas de publicidade. Mas vamos lá. A questão da regularização fundiária que a Adriana falou, e eu acredito que eu já tenha observado aí. Depois a Talita vai falar da questão da importância, a redução do gabarito, não só para o núcleo. Então, aí é uma questão que a gente ficou um pouco receoso, porque às vezes você tem alguns serviços assim, e que são necessários, que precisam de um pouco mais de volume. Então, em um primeiro momento, a gente propôs essa parte que a gente achou que tinha mais tradicional. Agora, se for do desejo, eu acho que é válido que vocês protocolam alguma coisa nesse sentido, mas eu acho que é

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

oportuno que a Associação Comercial também esteja ciente para ver, porque assim, eu não vi ninguém, eu não sei, se veio algum da Associação Comercial que se questiona esses seis metros aí ou não, e se há uma restrição. A gente entendeu que, em um primeiro momento, o Largo de São Sebastião, a rua principal e a praça, isso tem que segurar. Então, é isso que eu estou perguntando. É um desejo?

F: (inint) [01:46:35-01:47:09].

Oswaldo: A gente está conversando sem gravar aqui, e está tudo errado, mas beleza, vamos lá. Não, tudo bem. Eu entendi, mas assim, vamos falar do gabarito. Se é de interesse da sociedade que expanda esses seis metros para o núcleo urbano, agora, eu acho que para o rural é complicado, se você tiver um silo, alguma coisa, tem que ser maior que nove metros, entendeu? Então, eu não faria nada, porque tem aqui coisas do rural... não, os núcleos a serem regularizados no rural e o núcleo urbano, eu acho que se é um desejo da comunidade... eu só não entraria, porque, às vezes, vai fazer uma pequena indústria que seja de produtos da terra, tal, às vezes, precisa de um galpão mais alto, daí é complicado.

F: (inint) [01:47:40-01:48:04].

Oswaldo: Não, então, eu vou pedir... então, perfeito... a minha sugestão, para a gente andar aqui, a minha sugestão é a seguinte, até que a associação território regenere outros grupos, então, pleiteiem a extensão desse gabarito para o resto do urbano e para os núcleos. Ok, entendeu? Eu acho que aí está dentro do tema, então, encaminha para a gente lá dentro do tempo. Ok, perfeito. Vamos ver lá, deixa eu ver aqui. A questão da regularização, saneamento básico, infraestrutura, que a Talita fala também, é o seguinte, quer dizer, a questão do saneamento do rural tentou-se aquelas... é difícil as soluções, não é? É muito difícil. Quer dizer, agora, com relação à regularização, aquilo que é regularizado, esse, claro, que tem que ter solução. Ou, quer seja, se não dá para estender uma rede, vai ter que ter fossa séptica, essa coisa toda, porque daí é algo que vai se tornar regular. Agora, com relação às propriedades mais rurais, eu entendo que é conscientização mesmo, educação. É evitar a fossa negra, é fazer a fossa correta, ver uma solução. Não dá para fazer um tratamento de esgoto, porque é tudo muito pulverizado, quer dizer, não passa por isso. É conscientização e fiscalização. Não seria da política aqui do saneamento. Entende? Posso seguir com as respostas? Depois, se sobrar, eu vejo. Pode ser? Senão, eu não vou... não, daí tem que prever a solução. Se for possível expandir rede, alguma coisa de coleta. Se não, aí tem que ser solução, uma fossa séptica devida, alguma coisa assim. Aí tem que ser feito. A hora que torna-se regular, tem que resolver. Vamos lá, de novo. A regularização fundiária é o registro, é aquilo que transforma o imóvel em algo oficial. A regularização urbanística não necessariamente acontece no momento, mas ela pode ter prazo para acontecer. Entende? Agora, quando você tem uma regularização de interesse específico, pelo fato de a população ter dinheiro, é deles. Agora, quando você cai no social, vai entrar na fila da prefeitura. Entende? Mas isso não impede de a prefeitura já regularizar a questão da titularidade, já dar o documento oficial para a prefeitura, da pessoa. Eu não me lembro. Não, o plano diretor previu a possibilidade de, mas a regularização não foi feita. Não, a regularização, acho que

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

ainda não. Ferreiras e Barreiras não estão regularizadas. Eles podem ser, mas não estão ainda. Vamos lá. Bom, falando da Fafá agora, você está falando... a outorga de alteração de uso, então, que foi uma pergunta que você fez, é isso. Na verdade, é só o instrumento com a finalidade. O regulamento é lei específica e audiência própria. Então, não é uma coisa, já coloco, automática. Não é automático. Vamos lá. Depois eu vou falar do PGD. Os (seis Betos) [01:51:30] estão aqui, vamos passar para a Lourdes, então. Ela falou do bairro do Guirra, daquela especulação lá do condomínio de 20 mil metros. É irregular e nem poderá, porque ele não está na área dos condomínios que nós estamos pretendendo. Então, é uma questão, é crime, infração. Se acontecer, alguém vai ser punido por isso. Hoje não poderia, está bom? E nem está uma previsão de poder na lei da prefeitura que a gente está propondo aqui. Deixe eu ver aqui. Acho que agora é a Fátima. Desculpa, gente, que eu fui anotando aqui. Bom, depois eu acho que Marli falou um pouco dessa questão, até do que a gente fala de gentrificação, Marli, que é quando você torna algo muito valorizado, as pessoas não conseguem permanecer, e aí você também vai criando espaços vazios na cidade. A gente tem esse problema. Por exemplo, a gente tem bairros na cidade que você entra assim, o que tem de casa para alugar, fechada, e o comércio não vai. O que acontece? Eu brinco assim. Não é só a gente que envelhece, o bairro envelhece, porque a família chegou lá, criou seus filhos, seus filhos foram estudar, casaram, foram morar em outros locais, os pais faleceram, os filhos não querem voltar lá, querem vender. Mas, normalmente, esses bairros, às vezes o imóvel está caro, porque a cidade é cara, a pessoa entre pagar esse imóvel e tentar comprar o terreno num lugar fechado porque a segurança, ela prefere. Então, esse imóvel vai ficando fechado. E aí, imóvel fechado faz o quê? Não tem gente. Não tem gente, o comércio vai embora. Então, esses bairros só vão virar com o prédio. O prédio tem que vir, comprar aquelas casas, subir, porque é o único jeito de trazer gente nova, famílias novas. Entende? Então, assim, a gente tem esse olhar de vida do bairro. Tem bairros, tudo bem, que nasceram residenciais, que nem lá em São José, o Vista Verde. Ninguém vai mudar o Vista Verde. Mas você pega um Monte Castelo, um Jardim Paulista, você pega um São Dimas, pega uma Vila Maria, o que você tem de imóvel fechado, só prédio vai resolver. Entende? Porque o custo da terra, o cara tem que jogar no chão, fazer um monte de apartamento e vender para aquilo viabilizar. E é bom que isso aconteça, porque já tem escola. Tem escola lá, você pega lá na Zé Longo, o Olímpico Catão, aquelas escolas lá. Meu, é totalmente ociosa, numa área que antigamente tinha um monte de gente estudando. Daí a cidade cresceu, espraizou, (a prefeitura colocou) [01:54:05] uma escola lá na ponta, as escolas do centro estão fechando. Então, não pode ser assim. Cidade não é isso. Na verdade, as pessoas, tem gente que não gosta, mas o prédio é importante nesse aspecto, porque ele traz mais gente. Então, a gente tem que estar atento a esse balanço. Só para terminar aqui, só depois que você fala, eu quero ver se eu cobri de todos. Aí o Donizete falou uma coisa. Ele está aí? Donizete, na verdade, lá não é um zoneamento da prefeitura, é o plano de manejo da APA estadual. Quando você fala em zona de conservação de recursos hídricos, é o plano de manejo do Estado. Tanto que a prefeitura, ela simplesmente, na lei dela, ela absorveu a regra do jogo. Então, assim, o que pode

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

acontecer lá é o que está dentro do plano de manejo do Estado. Que a Fundação Florestal é o órgão gestor, que tem o conselho gestor, essa coisa toda. Se está acontecendo coisa diferente disso, aí é denúncia, é fiscalização, é esse processo. Aí é a questão do Observa. A prefeitura está investindo. Ela vem observando e vem colhendo a imagem. Só que eu falo para vocês, o problema, muitas vezes, não é a fiscalização, porque a fiscalização tem um rito. A fiscalização, ela passa por, eu aviso, olha, não pode. Chegou lá, continua, eu autuo, não pode. Passa 15 dias, continua, eu autuo, não pode. Aí eu monto o processo e mando para o Ministério Público. Me autoriza a demolir? E aí a justiça demora. Agora, se eu não fizer, o que o juiz vai falar? Mas você notificou, autuou, autuou? Não, eu quis fazer errado. Desculpa, você não fez da forma correta, seu processo não tem legitimidade. Você entende a burocracia? É uma coisa muito difícil, porque não é só a prefeitura que tem autonomia nesse caso. Está bom? Com relação ao PGD, para eu encerrar minha fala aqui, Braga falou da questão dos lotes vazios entre casa, aprova com a divisão. Não, a gente respeita sempre o que é o título de propriedade,

não é o título de propriedade, é o trato de compra e venda da pessoa. Ela tinha aquela medida, a gente faz o topográfico, pega aquela medida, não unifica, não divide, é o que está no local. Entendeu? Não dá para ser diferente, porque senão a gente começa depois a ter problema e a pessoa pode entrar contra a prefeitura e pedir indenização, porque ela se sentiu lesada de alguma forma no ato da regularização. E aí a gente tem que tomar todos os cuidados. Bom, com relação ao PGD, como é que está lá? O Beto está aí. Na verdade, a gente está desenvolvendo questões. O PGD é algo maior que o documento da Toyota, mas o documento da Toyota é essencial dentro da discussão. Agora, a gente tem políticas públicas que não estarão dentro do documento da Toyota, que está mais na questão da proteção do serviço ecossistêmico, da própria economia circular, de como é que a gente vai trabalhar com toda essa riqueza aqui. Agora, existem questões de serviços públicos, existem questões de mobilidade. Então, tem outras questões que estão afetadas da prefeitura. A gente vem trabalhando internamente, a gente deu uma parada por causa de toda essa discussão agora. O Beto me falou ontem que eles estão partindo para o relatório final. Na medida que eu entregar o relatório final aqui para a comunidade, a prefeitura vai recepcionar daí e aí a prefeitura vai dar continuidade ao PGD e aí vai trazer aquilo que é da parte da Toyota e aquilo que é complemento da prefeitura. Então, a ideia nossa é essa. Gente, se tem mais alguma dúvida, (inint) [01:57:36] eu vou encerrar.

F: (inint) [01:57:36-01:58:59].

Oswaldo: Lourdes, eu vou falar da forma como eu vejo. O fato de ser um mapa estadual não exige o município das providências que ele tem que adotar, porque tem determinadas ações e infrações em que o Estado está estabelecendo um regramento. O Estado também tem poder de polícia, e a polícia ambiental. Agora, tem questões construtivas, coisas que não passam pelo Estado, passam pelo município. Então, essas questões têm que ser denunciadas ao município e ao controle do município. O município é que tem que buscar mecanismos de melhorar o seu controle. O Estado não é responsável pela casa que aprova, ou pelo serviço.

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Isso é licença do município, ou não. Na maior parte, não tem. Mas, se tivesse, teria que ser do município. O Estado não licencia e não aprova a construção. Ele não pode. O Estado estabelece regra. Ele determinou a regra, determinou um conselho para lidar com a regra. Agora, dentro desse espaço físico, a polícia ambiental tem seu papel, a prefeitura tem seu papel. Não está isento dos papéis da prefeitura pelo fato de ser uma APA estadual. Não é isso. A APA estadual está no regramento daquilo que ele entende que é importante proteger. Agora, a proteção em si tem vários agentes, e boa parte dele é da prefeitura. É isso. Só posso falar isso. Mas aí, gente, eu sou planejamento. Eu vou encerrar aqui, porque eu preciso encerrar. Se quiser tirar uma pergunta aí, a gente até responde. Gente, obrigado, porque eu acho que essa gravação está toda maluca já. Obrigado. Acho que foi bom. Eu sempre gosto de vir aqui. Quase não venho, vem os outros, mas é sempre bom ouvi-los. Acabei fazendo de uma forma mais espontânea aqui. Não seria assim lá em São José, até porque temos mais presenças. Aí, realmente, tem que ter um regramento mais rígido. Mas, ok, o bate-papo é sempre bom. Agradeço a todos e vamos trabalhar juntos. Tá bom? Obrigado.