

**TRANSCRIÇÃO**

**6ª Audiência Pública - 28/05/25**

**Local: EMEF – Profª Sebastiana Cobra – horário: 18h45**

**Marcelo Manara:** Boa noite, agora pontualmente 18:45, abrindo aqui em primeira chamada a audiência pública, então vamos aguardar mais cinco minutinhos, tem gente chegando ali, vão se acomodando, daqui a cinco minutos, pontualmente, a gente começa, tá bom? Obrigado. Boa noite a todos, peço àqueles que já fizeram a inscrição para tomarem assento. Então abrindo a nossa sexta audiência pública, já agradecendo a diretora Cristiane, pela gentil acolhida aqui, também a secretária Ruth, de educação, muito importante essa oportunidade de ter esse exercício de cidadania numa escola, então isso é também uma referência, principalmente nessa escola que eu sou vizinho. Eu sou aqui do Jardim das Indústrias, moro aqui, um bairro delicioso, já aproveito para agradecer a presença do vereador aqui do bairro, Renato Santiago, também temos a presença aqui de velhos conhecidos, ou conhecidos velhos, tudo cabeleira branca, o Arlindo Regis, arquiteto que participou do conselho, gestor do plano diretor em 2018, fazia tempo que não encontrava o Arlindo; um amigo ambientalista, ex-presidente do Coman, Lincoln Delgado, também que atua bastante aí com regularização, conhece muito desse assunto; e logicamente agradecer a presença principalmente de todos aqui que estão dispondo desse tempo, desse horário, à noite, saindo de casa, deixando os afazeres de casa da família e vindo discutir aqui os caminhos e futuro de São José dos Campos. Agradecer também a equipe de comunicação que dá esse apoio para nós aqui, a guarda, toda a equipe da SEURBS, está disponível aqui na organização, dando esse apoio no evento, enfim, vamos lá. Desculpe não me apresentei, meu nome é Marcelo Manares, sou secretário de urbanismo e sustentabilidade de São José dos Campos desde 2017, quando eu tinha cabelo preto. Então, quem dá suporte e ordena a audiência pública é o Decreto 19.939, de 08 de maio de 2025, e eu vou ler para vocês. Regulamenta a realização das audiências públicas e discussão de ajustes de parâmetros urbanísticos da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo do município de São José dos Campos, Lei Complementar 6.239, de outubro de 2019, e da contrapartida financeira do planejamento sustentável do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, Lei Complementar 612, 30 de novembro de 2018, e dá outras providências. Prefeito de São José dos Campos, no uso das atribuições legais que são conferidas pelo inciso nono do artigo 93 da Lei Orgânica do município, de 05 de abril de 1990, considerando o disposto no inciso quinto do artigo 16 da Lei Orgânica do município, que estabelece a obrigatoriedade

**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

da realização das audiências públicas no caso de elaboração ou alteração da legislação reguladora do uso e ocupação do solo. Considerando o que consta no processo administrativo 47.064.2025, decreto, artigo primeiro, fica regulamentada a realização das audiências públicas referentes à discussão dos ajustes de parâmetros urbanísticos à lei de parcelamento e uso e ocupação do solo no município de São José dos Campos, Lei Complementar 623, 09 de outubro de 2019, e da contrapartida financeira de planejamento sustentável do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, Lei Complementar 612, 30 de novembro de 2018, por meio desse decreto. Segundo, 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, uso e ocupação do solo no município, da contrapartida financeira do planejamento sustentável do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, e propiciar a participação popular com a obtenção de subsídios e contribuições atinentes ao tema. Artigo terceiro, a convocação e a divulgação da data, horários e locais das audiências públicas, nos termos do parágrafo segundo do artigo 16, da Lei Orgânica do município, de 05 de abril de 1990, deverá ser divulgada com, no mínimo, 15 dias de antecedência, em pelo menos dois órgãos de imprensa local. Parágrafo único, as audiências públicas serão presenciais e realizadas em locais adequados que disponham de infraestrutura, facilidade de acesso e segurança. A audiência pública será dividida em cinco etapas. Então, essa é a parte importante, que eu vou falar para vocês como que funciona a audiência pública. Então, são cinco etapas. Primeira etapa, abertura realizada pelo secretário urbanismo e sustentabilidade. Então, é o que eu estou fazendo nesse momento, nós estamos na primeira etapa. Item segundo. Segunda etapa, apresentação da proposta de ajustes de parâmetros urbanísticos, da lei de parcelamento e desocupação do solo e contrapartida financeira do planejamento urbano sustentável, pelo secretário do urbanismo e sustentabilidade ou seu representante, no caso aqui, a arquiteta Daniela Buonomo. E ela que fará essa apresentação, conforme no artigo segundo decreto, com duração máxima de 40 minutos. Etapa terceira, manifestação da população presente, com duração máxima de três minutos para cada cidadão que solicite fazer uso da palavra. Então, essa é uma parte muito importante que eu vou explicar com mais detalhes. Nessa terceira etapa, tem um microfone ali, cada um tem três minutos para fazer quaisquer considerações e opiniões. E, para fazer uso da palavra, eu peço que se inscrevam ali na mesa lá na frente, que vai ficar até as 19:45 a inscrição para fala. Então, vocês podem se inscrever. Depende do número de inscritos, a gente amplia esse tempo, sem problema nenhum. Então, essa será a terceira etapa. Na quarta etapa, comentários por parte dos técnicos do município, com duração máxima de 20 minutos. Então, aqui nessa audiência, a gente já dá alguns dos retornos

**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

possíveis. Então, as considerações, sugestões, críticas colocadas por vocês no microfone, nós responderemos já aqui, aquilo que estiver ao nosso alcance a gente responde, aquilo que foge ao nosso conhecimento, a gente encaminha para secretarias afins, para que vocês recebam as respostas sobre o que vocês trouxeram aqui de contribuição. Esse é um procedimento já usual nosso, desde 2017, em respeito a essa participação cidadã. Absolutamente todos que participam, se manifestam, recebem o retorno formalmente pela prefeitura sobre sua contribuição. A quinta etapa é um encerramento, comentários e encerramento pelo secretário de urbanismo e sustentabilidade, com um período de cinco minutos. Então, o conjunto total de todas as manifestações previstas no inciso terceiro desse artigo não poderá exceder 120 minutos. Cidadãos que quiserem se manifestar de acordo com o disposto no inciso terceiro desse artigo, deverão se escrever durante o período de 60 minutos, a contar do início da audiência. Repito, a audiência iniciou às 18:45, 19:45 podem se escrever ali à vontade. Mais do que isso, temos técnicos aí também, se quiserem já detalhar alguma dúvida. Está ali o Paulo Caon, arquiteto, e o engenheiro Osvaldo Vieira. Estão aqui também para auxiliá-los no entendimento das questões. Cidadãos que quiserem se manifestar de acordo com o disposto no inciso terceiro desse artigo, deverão se escrever durante o período de 60 minutos. Parágrafo terceiro, para manifestação de cidadãos será obedecida a ordem de inscrição, sendo cada um que terá direito a apenas uma única manifestação. Fica proibido o uso de apitos ou outros instrumentos acústicos ou quaisquer manifestações verbais que conturbem as discussões da audiência pública. Fica proibida a fixação de cartazes, faixas e similares na parede do palco frontal, assim como nos equipamentos de apoio do evento. Todas as falas e manifestações ocorridas na audiência pública serão registradas por escrito e gravadas para futuro acesso, divulgação e controle público. Os participantes das audiências públicas deverão registrar sua presença em lista. Está lá também na mesa, todos se inscrevam, por favor. Artigo sete, fica estabelecido o prazo de cinco dias úteis após a realização da última audiência pública para envio de sugestões e contribuições através do e-mail [seurbs.sjc.sp.gov.br](mailto:seurbs.sjc.sp.gov.br) e protocolo de ofício junto à Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade. Então isso é importante também. Vocês vão ter aqui uma série de informações, um conteúdo grande. Não precisa, se não quiser se manifestar hoje, se quiser aprofundar melhor, conversar com a família, os amigos, a igreja, na associação de bairro, tem cinco dias para levantar alguma questão e tal, manda no e-mail para a prefeitura que isso será contabilizado, registrado como manifestação oficial da audiência pública. Portanto, considerando que a última audiência pública é a segunda-feira, no dia 02, todos terão até o dia 07 para colocar essas contribuições por e-mail. Esse decreto entra em vigor na data de sua publicação. Assim, eu encerro a primeira parte, que é essa apresentação inicial, novamente agradecendo a presença de todos. Vereador, eu já

**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

tinha citado a sua presença aqui, mas como você estava ali, então faço questão de citar, porque é muito importante a presença dos vereadores, porque esse assunto a gente supre nas audiências públicas convocadas pelo Executivo e mais para frente, terá mais uma audiência pública convocada na Câmara Municipal. Por isso, é muito importante a participação, agradeço imensamente a participação do vereador, porque chegará lá para vocês discutirem e contribuírem nesse processo também. Então, arquiteta Daniela, por favor, tenha bondade. Antes disso, eu gostaria de, como eu tenho feito em todas as audiências, Maria Rita Singulano, obrigado pela presença, presidente da Convap, sempre enaltecendo que a Convap é uma parceira muito grande dessas discussões, uma vez que a Convap participa dos vários colegiados do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano. Então, assim como eu citei o Arlindo Regis, pela sua contribuição no Conselho Gestor do Plano Diretor, a Convap tem feito esse trabalho debruçado e participado de forma democrática e transparente nos colegiados. Então, é muito importante as instituições participarem dessas discussões prévias. Essa mesma pauta foi levada para o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e para o Conselho Municipal de Meio Ambiente. Então, nesse momento, é uma discussão prévia também de muita contribuição. E quero agradecer e parabenizar imensamente o pré-aposentado engenheiro Osvaldo Vieira. Parabenizar pelos 30 e 35 anos de contribuição com o São José dos Campos. O Osvaldo é uma referência, a gente pode dizer pai e ele fica bravo, mas ele é uma das pessoas que liderou o processo de três planos diretores, zonamento, aposenta agora e deixa esse legado de contribuição daquilo que hoje todos nós vivenciamos, como qualidade urbanística, qualidade de vida, tudo tem essa contribuição inestimável dessa jornada, dessa trajetória do Osvaldo. Então, antes de começar, peço uma salva de palmas ao engenheiro Osvaldo pela sua contribuição à cidade de São José dos Campos. Os técnicos vão ficar à disposição aqui para irem tirando dúvidas. Vocês vão vendo aqui, pintou já uma dúvida, já vai ali no Caon, no Osvaldo mesmo, estamos aqui hoje para atender e tirar todas as dúvidas e o processo é esse. Vai lá, Daniela, arquiteta Daniela.

**Daniela:** Boa noite, obrigada pela presença de todos. Eu acho que vou ter que mudar um pouco mais meu visual, porque todo mundo acha que eu sou engenheira, não sei por quê. Até a foto da minha formatura, escreveram engenheira em vez de arquiteta. Não, não me deixaram só, todo mundo acha que eu sou engenheira, mas sou arquiteta, embora as duas profissões sejam necessárias nesse caminho que a gente tem. Então a gente vai falar dos ajustes das legislações urbanísticas de São José dos Campos, a começar pelo plano diretor. Antes, só reforçando aqui, nós cumprimos todos os procedimentos. Foi elaborado o edital de convocação das audiências, que foi publicado no boletim do município em 30 de abril, no jornal Vale em 03 de maio, veiculado na imprensa, no site da prefeitura, enviado o convite às principais entidades públicas, civis, associações da cidade e

**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

amplamente divulgado às audiências. Essa é a sexta audiência. A sétima acontece no dia 02 de junho, na Casa Idoso do Centro. Por que a gente está fazendo esse ajuste? A cidade possui um movimento contínuo e complexo, que envolve desenvolvimento, expansão, envelhecimento, renovação, e a gente denomina isso dinâmica urbana. E é nossa função, como poder público, acompanhar se a dinâmica urbana está dentro dos preceitos do plano diretor. O que é um plano diretor? O plano diretor é uma lei de direcionamento. O diretor dá a direção para onde a cidade deve caminhar. Então, em 2018, a gente acordou um direcionamento e a gente tem que estar sempre buscando. E, se ele sai um pouquinho do eixo, a gente dá uma ajustada para que tudo o que a gente pactuou com a sociedade naquele momento continue sendo plenamente atendida. E tem várias coisas lá também, que a gente tem uma lição de casa, a ir incrementando durante o processo, com o passar dos anos, e a gente vai aprimorando. Então, tem coisas aqui que a gente está ajustando, tem coisas que a gente está aperfeiçoando, e isso está previsto no plano. Então, o plano foi em 2018, já foram decorridos sete anos do plano diretor, seis anos da vigência da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. Essa lei, não sei se todo mundo sabe, o que trata a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, que, vulgarmente, a gente chama até de lei de zoneamento? Essa lei trata da forma que a gente divide os terrenos urbanos, porque o parcelamento que a prefeitura trata é do urbano, da questão do uso, onde pode um uso residencial, um comercial, um industrial e as várias categorizações de subdivisões desses usos. E a ocupação do solo trata da volumetria da construção e de uma relação de afastamento do terreno, além de outras vertentes, como drenagem, taxas de ocupação, que a gente acaba trazendo para a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. O uso e a ocupação do solo a gente trata do território como um todo. O parcelamento a gente trata mais do urbano, porque no rural não é o município que trata, já é diretamente com cartório. Vamos lá, então, qual que é o objetivo? Fortalecer os objetivos de desenvolvimento urbano sustentável da cidade, previsto no plano diretor, continuar com o que foi pactuado e proporcionar maior segurança jurídica e coerência conceitual na lei de parcelamento e ocupação do solo e maior da atratividade de investimentos qualificados da cidade. A gente está ressaltando aqui que o mapa de zoneamento, que é aquele mapa que mancha a cidade com várias cores, onde são definidos os parâmetros que cada uso vai ter que atender ou onde pode cada coisa, isso não está sendo alterado, isso a gente está mantendo, a gente só está realmente fazendo pequenos ajustes. Antes da gente entrar na outorga onerosa do direito de construir, a gente vai retomar alguns conceitos. Então assim, o plano diretor, ele estabeleceu o coeficiente de aproveitamento básico, a gente não tinha o coeficiente básico e nem o máximo na 428, que era a lei anterior, 165, 3.721 e leis anteriores que a gente teve de zoneamento. A gente estabeleceu o básico e o máximo porque a gente estabeleceu um instrumento que chama outorga

## PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

onerosa do direito de construir, que, em outras palavras é uma concessão que a gente faz do direito de construir, que as pessoas que vão ali construir pagam por aquele direito que ele tem. Antigamente, isso daí, até a 428, era gratuito. Hoje, ele é gratuito até o coeficiente básico e ele é oneroso do básico até o máximo. Então, o que é isso? Então, aqui é um exemplo de um lote. Você tem um lote de 100 metros quadrados, o coeficiente básico no município é 1.3. Até 130 metros quadrados, que você multiplica 100 por 1.3, ele é gratuito. Você pode construir, não precisa pagar nada para o município. A partir desse 1.3, aí precisa pagar. Então, vamos supor que em um coeficiente de 2, que ele for 2 ali no zoneamento, você poderia construir 200 metros quadrados, você iria pagar por 70 metros quadrados. É isso que está no plano diretor. Lembrando que as residências unifamiliares, elas são isentas por uma questão até social. Quem paga outorga onerosa, hoje, são os empreendimentos não residenciais e os residenciais multifamiliares, que a gente chama os verticais, os prédios de apartamentos. E quando tem um prédio também com uso não residencial, eles pagam também. Então, eles sempre vão pagar a partir de 1.3. Antes, lembrando que era gratuito. Então, é isso que a gente estabeleceu. E por que a gente estabeleceu a outorga? A outorga está prevista no Estatuto da Cidade desde 2001 e a gente só conseguiu colocar neste plano diretor. É um instrumento moderno que a gente pega aquela contrapartida do empreendedor e promove algumas melhorias na cidade. A última mais recente aqui foi a Praça Verão, ela foi construída com dinheiro da outorga. Então, a gente pega todo o processo de ônus, que vem dessa contrapartida, e transforma em bônus para a sociedade. Então, a gente está devolvendo ali um processo de urbanização para a sociedade. Mas ela tem essa função de ordenamento, fomentar o uso residencial misto com comerciais locais com maior infraestrutura urbana e disseminar uma cultura de sustentabilidade no ambiente construído. Isso aqui eu vou explicar um pouquinho mais para a frente. A aplicação a que ela se destina eu já expliquei. No plano diretor a gente também estabeleceu já os coeficientes. Então, a lei de zoneamento ela replica esses coeficientes. Então assim, esses são os coeficientes. E a diferença entre o máximo e o coeficiente básico é onerosa, os empreendedores pagam. Quando a gente estabeleceu a regra da outorga, a gente estabeleceu pelo valor de terreno. Esse valor de terreno, ele é o valor que tem na planta genérica de valores. Essa planta é a que estipula o valor do terreno do IPTU, o valor venal dos imóveis. E ela é baseada numa atualização anual de um índice de reajuste do INPC, que é o Índice Nacional de Preços ao Consumidor. Então, anualmente ela é corrigida por esse índice. Só que de quatro em quatro anos, essa planta genérica sofre uma revisão, então o poder público vai lá no local e faz uma pesquisa em massa de imóveis e atualiza esses valores. Então, a princípio, a gente estipulou na forma esse valor de terreno, porque lembra que o coeficiente ele tem uma relação com o valor de terreno e mais alguns índices ali, mais alguns fatores

## **PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

### **SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

que a gente vai comentando. Esse valor de terreno, ele está atrelado a uma condição de localização. Então, onde é mais caro, esse valor é maior na cidade. Então, a outorga, ela olha na questão do VT para uma questão de localização. Essa condição de fator de planejamento é a que mais pesa, é o VT e o fator de planejamento, que é aquele FP, ele é uma condição também que está a uma escolha do empreendedor entre fazer um residencial puro, um residencial misto, um residencial com fachada ativa, um não residencial com fachada ativa ou um residencial misto com fachada ativa. Mas ele está também atrelado a uma questão de localização, porque a cidade, para eu direcionar onde eu quero ordenar, esse fator de planejamento é o que melhor responde junto com o VT. Então, como é que é? Como a cidade funciona? As centralidades, as zonas que são as centralidades, que é onde eu tenho maior oferta de serviços, maior oferta de empregos, é onde eu também incentivo, através do fator de planejamento, essa ocupação, trazer gente para esse local. E onde eu ainda talvez precise um pouco estruturar, ou eu não quero tanta gente, ou eu tenho uma outra política para aquele local, eu aumento também esse fator de planejamento. Então, a fórmula, ela tem uma relação muito grande entre VT e fator de planejamento. O restante, esse aqui é uma condição mais social, é um desconto em uma questão social, e esse aqui é uma questão de sustentabilidade. É uma que a gente também está ajustando, a gente está ampliando e aperfeiçoando. A sustentabilidade, que é o EFS na fórmula, é assim: a gente dá um incentivo, eu nem gosto de falar que é um desconto, porque a gente dá um incentivo para o empreendedor que adotar bastante estratégia. Tem um limite, ele pode chegar no máximo 50% de incremento de estratégias a obter ali um desconto. Então, como ele faz? Adota estratégias que ajudam o município, que fazem as construções terem uma operação melhor, que são mais sustentáveis, isso daí dá um desconto, mas não é muito proporcional ao que eles gastam. Então, a gente faz um equilíbrio aí. Aí, o que aconteceu? Em 2022, a planta genérica de valores, principalmente em função da pandemia, sofreu um salto muito grande, os imóveis valorizaram e ela teve um salto muito grande. Em termos médios, foi em torno de 44% do ano de 2021 para 2022. Não refletiu tanto no IPTU, mas refletiu na nossa lógica aqui. Se a gente descontar a inflação, foi em torno de 34%, 35% o aumento real. E o que aconteceu? Isso impactou a outorga, porque ela tem uma lógica de atratividade e isso atrapalhou. Então, com o intuito de a gente conseguir manter o instrumento da forma que a gente planejou e continuar ofertando unidades na cidade, mantendo os índices de empregabilidade e essa política de atratividade entre os ornamentos, a gente está propondo um reajuste. Então, qual que é esse reajuste? É a manutenção do que a gente já tem hoje, que é um reequilíbrio, que a gente já fez no ano de 2023, então a gente está querendo manter isso até o próximo plano diretor, para ele não fugir da nossa lógica. E a partir da planta genérica de 2026, a gente está propondo aqui que o reajuste seja só pelo

**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

INPC, porque aí acompanha a lógica que a gente tinha proposto e a lógica observável. Até porque a gente tem uma limitação aqui para corrigir oscilação de pico, de 40 UFESPs. Então, a UFESP também corre junto com a inflação. Então, para a gente manter o equilíbrio, a gente tem essa necessidade de fazer esse ajuste para manter o equilíbrio entre a atratividade de zonas e centralidades, porque, senão, eu vou ter uma migração, talvez, para zonas, em detrimento das centralidades, que é onde eu quero fomentar o adensamento. E aqui, a gente está mostrando alguns resultados do que já foi o uso do fundo. A gente teve a Praça São Rafael, a Praça Verão, a quadra da Vila Adriana, o prefeito anunciou agora lá na Vila Roça também uma outra intervenção urbanística. Aqui, como eu falei, tem o FS, a gente tem o Manual de Sustentabilidade do Ambiente Construído, que já é aplicado ao Código de Edificações. Ele tem 91 estratégias. Hoje, o plano diretor tem 27. Então, a gente está trazendo todas essas 91 estratégias para o FS ali da fórmula da outorga onerosa. Então, a gente está aperfeiçoando o fator de sustentabilidade da outorga. E, aqui, só para elencar, o Manual de Sustentabilidade tem 91 estratégias, 123 faixas, divididas naqueles temas. Qualidade do ambiente construído, gestão da água, (inint) [00:36:29], materiais e métodos construtivos, eficiência energética. E aí, tem alguns exemplos. Ventilação cruzada, oferta de kits de acabamento, economizadores de água, só a título de exemplo. Outro instrumento que a gente está aperfeiçoando, na verdade, estamos introduzindo ele, é a outorga de alteração de uso. Então, qual é a finalidade? Promover a alteração de uso de determinados imóveis e localidades que não se adequam mais à dinâmica da cidade e possibilitar que o poder público adote novas formas de gestão de território mediante contrapartida financeira. Esse instrumento, a gente não previu no plano diretor. Apesar de vários objetivos e diretrizes, como ocupação de vazios, olhar para regularização fundiária, fomentar a regularização fundiária, entre outros, a gente conseguiu usar esse instrumento para resolver, a gente não o previu. Então, agora, a gente está trazendo ele para aplicar, porque o Estatuto da Cidade pede que ele esteja no plano diretor para eu poder aplicar. No plano diretor, ele só é a previsão, ainda vai ter uma lei específica para debater esse instrumento. Então, uma das propostas para esse instrumento é a questão da regularização fundiária que ocorre na zona rural, através da instituição do condomínio de sítio de recreio, que é uma modalidade... ficou difícil agora. Me tirou um pouco a atenção. Eu continuo com a música ou paro?

**Marcelo Manara:** Espera aí, vamos aguardar um pouco que eles vão...

**Daniela:** Posso continuar?

**Marcelo Manara:** Vocês estão acompanhando? Eles já estão indo providenciar lá. Enquanto isso, podem seguir. Obrigado.

**Daniela:** Obrigada, vamos retornar. Então, um dos instrumentos que a gente está propondo é a outorga onerosa de alteração de uso. Lógico que também, como é um

**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

instrumento que é uma concessão onerosa, ele tem uma contrapartida. Então, em uma das situações, a gente está propondo a regularização fundiária para os núcleos específicos, que a gente chama de REURB I. Não é o REURB social, que o REURB social é a prefeitura que cuida. Esse sítio de recreio são condomínios de sítio de recreio, que eles acontecem na zona rural, e é uma forma de regularizar eles através de uma contrapartida, e toda aquela infra interna do condomínio fica de responsabilidade do empreendedor. Então, em contrapartida, o município não precisa tomar conta e dá uma possibilidade de regularizar aquela situação. A outra questão é a implantação do condomínio de sítio de recreio na macrozona de potencial turístico, que é essa daqui. Então ali, como a gente tem a represa do Jaguari, ela tem um potencial paisagístico e turístico, já temos algo instalado lá, então, a gente gostaria de estabelecer essa figura, que são condomínios, um conjunto de sítios lá naquela macrozona. Só voltando aqui, gente, aqui, para regularização, a gente está propondo em todas as macrozonas rurais, exceto a APA de São Francisco Xavier, ela não está nessa proposta. E como eu falei, o sítio de recreio depois tem que ser regulado por uma lei específica, onde eu vou estabelecer contrapartidas e toda a forma de regulação dele. Um outro uso que a gente está querendo dar para a outorga onerosa de alteração de uso são para zonas de uso diversificado que a gente tem na cidade. Elas são zonas transitórias, zonas de amortecimento, que a gente manchava ali porque tinha uma indústria ainda ali, ou a gente tinha a antiga curva de ruído, que ela era grande aqui. Quando foi revisto o plano específico de ruído, ela retraiu, até porque também, o Robson até estava me explicando, isso daí é estimado em função do tipo de aeronave. Então, como a gente tem aeronaves menos barulhentas, vamos pôr assim, operando no aeroporto, essa curva retraiu. Só que várias áreas da cidade, como esta, elas ficaram sem uma vocação. Às vezes, elas estão muito mais perto de uma zona mista, faz muito mais sentido aquela vocação e eu não consigo hoje fazer uma alteração ali. Então, a gente está propondo olhar de forma cuidadosa para cada área dessa da cidade e dar uma vocação mais próxima com o entorno, mediante também uma contrapartida. Então, resumindo, os ajustes propósitos são o reequilíbrio financeiro da outorga onerosa do direito de construir, para manter a tração dos zonamentos, que a gente tem hoje, ampliação das estratégias sustentáveis para o ambiente construído, previsão do instrumento da outorga onerosa de alteração de uso, que estipula uma contrapartida financeira para regularização fundiária de núcleos informais, pós-marco temporal, da REURB, que foi aquela lei de 2017, sobre a forma de condomínio de sítio de recreio na zona rural, mediante legislação específica, admissibilidade do condomínio de sítio de recreio na região da represa de Jaguari, esse para uma figura nova, não para aquele que já está instalado, embora que, se ele se enquadrar, não tenha problema, alteração de uso de zonas de uso diversificado que perderam sua vocação e a gente

**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

não quer que fique aquele terreno parado, sem uma vocação, por conta de uma ação do poder público. Ficam mantidos o perímetro urbano e rural, o macrozoneamento rural, o macrozoneamento urbano, a macroestrutura viária, as áreas de interesse ambiental, os parques urbanos existentes e projetados e unidades de conservação ambiental, as áreas suscetíveis à inundação do plano municipal de macrodrenagem urbana e os núcleos informais passíveis de regularização fundiária social e específica. Agora a gente vai falar da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo. Então, a primeira proposta é para zonas mistas um. As zonas mistas um são aquelas zonas que são predominantemente residenciais, às vezes só residenciais, e a gente tem algum comércio ali pequeno, de baixo impacto ou impacto praticamente desprezível. E o que aconteceu? Quando a gente estipula o mapa e depois vem os loteamentos, às vezes o loteamento vem e ele fica ali isolado. O caso aqui do Portal dos Pássaros, aqui a gente tem o Verena, o Portal dos Pássaros é aberto, mas ele está muito isolado na Cambuí. Então, a gente está dando uma possibilidade desses loteamentos que ainda estão isolados, fecharem. Hoje o fechamento é até permitido, mas em ZR. Então, a gente está dando a possibilidade da Z1 para dar mais segurança àquelas pessoas que são pedidos recorrentes que a gente tem. Então, a gente está colocando aqui também as condições. Então, para fechar o loteamento, ele tem que estar em uso exclusivamente residencial ou unifamiliar, a casa convencional, concordância de 50% mais um proprietário, o pedido deve ser feito pela associação de moradores, não possuir áreas públicas institucionais no seu interior, no interior do fechamento, não impedir o acesso à via pública para as áreas confrontantes ou remanescentes sem possibilidade de acesso viário. Então, isso aqui é com a finalidade de mais segurança. O artigo 65. A gente tem, às vezes, loteamentos que são o que a população comumente chama de bairro. Então, o loteador vem, abre vias, faz os lotes, faz praças. Então, isso a gente chama de loteamento. Então, quando ele está fazendo um loteamento, às vezes ele já tem uma via ali que já tem toda a infraestrutura, e ele não precisa esperar o loteamento concluir toda a fase dele para liberar algumas construções para este viário já existente, porque já tem água, já tem luz, já tem tudo, então ele não precisaria esperar. Então, a gente está dando a possibilidade para esses lotes que têm essa condição de infraestrutura completa poderem construir. Só que as construções, ao término, o habite-se delas, ou seja, a possibilidade de adentrar nelas somente após a entrega total do loteamento. Então assim, é só para antecipar alguma oferta de unidades imobiliárias no mercado e fomentar também o mercado. O 119, ele trata de uma flexibilização de parâmetros urbanísticos para os loteamentos que foram regularizados pela regularização fundiária, os clandestinos que foram regularizados. Quando a REURB veio, ela pediu para, ela estabeleceu que se regularize da forma que está. Mas muitos lotes, eles não atendem nem área, nem

**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

testada, nem a frente do imóvel, minimamente conforme a gente pede na lei de zoneamento. E isso dificulta, a gente reconheceu o loteamento, aquele bairro, e depois a gente dificulta a construção porque ele não consegue se enquadrar. Então, aí, caso a caso, a gente está dando a possibilidade de flexibilizar alguns parâmetros para ele conseguir fazer a construção, porque nem todos os lotes estavam ocupados no momento da regularização. Muitos estavam vazios, os que foram ocupados foram regularizados junto com o loteamento, mas os que não foram, estão vazios, eles precisam construir. É melhor a construção do que a não construção. O artigo 120 trata da paisagem das áreas de várzea ao longo das vias públicas. Aqui a gente está pertinho da Via Oeste, eu acho que todo mundo já passou por ela e viu os muros. A gente não podia proibir porque a gente não tem dispositivo legal. Então, a gente está fazendo essa proposta de proibir o muro, mas ainda permitindo algum cercamento através de cercas, alambrados, algo que ainda tenha permeabilidade visual para manter as características paisagísticas e até a segurança do local. Isso aqui é bem bacana, eu acho que vocês que estão aqui presenciam a diferença entre um muro e não ter um muro. O 122, que trata da zona de planejamento específico, ele só é um esclarecimento da legislação. A zona de planejamento específico são essas grandes zonas que a gente deixa para um plano de ocupação. Elas não têm um zoneamento muito bem definido. O empreendedor traz um plano de ocupação, a gente olha se a vocação está coerente e ele aprova ali um loteamento. Quando ele aprova o loteamento, às vezes muda a lei, às vezes a vocação ali do entorno muda e ele quer fazer alguma alteração no zoneamento. Essa alteração não é vedada, ela é permitida, já se pode fazer. E por isso que a gente esclarece aqui que o momento correto de a gente definir o zoneamento para cá é quando a gente libera para construir. Porque muitas vezes, as pessoas querem saber já qual é o zoneamento e a gente só faz isso quando é entregue, é pedido pelo loteador, porque ele entrega a infra básica. E aí sim que a gente fala, ele entregou, então agora a gente vai liberar para construir, agora é uma coisa certa, aí eu publico qual é o zoneamento. Então é só um esclarecimento. A gente tem duas figuras dentro da categoria de uso industrial, que é o conjunto industrial e o condomínio industrial. Os dois, eles são agrupamentos de mais de uma indústria. Então, se eu tenho duas ou três, eu vou cair em uma dessas duas figuras. E, no caso, se eu tiver mais de mil metros quadrados de área construída. Essas duas figuras, qual é a diferença? Uma é limitada, ela é mais simples, ela pode em um terreno com área máxima de 20 mil, e a outra pode em uma área máxima de 100 mil. A diferença básica é que no condomínio industrial, a exemplo do que a gente vê ali da Erickson, aqui o da Century, ali na Dutra, é que o condomínio industrial tem uma estrutura mais administrativa, ele é uma coisa maior. O conjunto industrial é um pouquinho menor, é o cara ali que está começando com vários galpões. E do jeito que a gente tinha estabelecido na lei, não estava legal,

porque a gente exigia um acesso para cada galpão. E, às vezes, ele tem um terreno com uma testada menor e ele é mais comprido e estabelece ali os galpões. Então, para facilitar, o que a gente está fazendo? Tirando essa exigência de cada galpão ter o seu acesso próprio e estabelecendo que ele possa ali ter um viário, que já não era vedado, um único acesso e distribuindo os galpões lá dentro. Então, isso aqui é para dar um pouco mais de indonismo e fazer essa figura acontecer, porque ela ficou muito tímida, ela praticamente não aconteceu. Uma correção. Lá em São Francisco Xavier, bem no centrinho, na zona especial de São Francisco Xavier, que é aquele verdinho ali, a gente tem uma característica arquitetônica de edifícios mais baixos, que eles têm uma história ali com aquele centro. Então, o que a gente está propondo? A gente está propondo diminuir o gabarito, o gabarito é a altura das edificações, de uma forma bem simples, e propondo mudar para seis metros. Então, hoje, são nove, seis metros, que condiz mais com aquela tipologia de edifícios que ali se encontram. Então, é para preservar as características do local. A outra alteração é a respeito da macroestrutura viária. O que a gente está estabelecendo? Que a macroestrutura viária, para os loteamentos que foram regularizados, ela tem que ser obedecida ou solicitada no momento da regularização do loteamento, e não posterior. Então, a gente está esclarecendo que, posteriormente, não dá mais para pedir. Então, tem que pedir só antes de fazer a regularização, até para dar um pouco mais de segurança jurídica para as pessoas. O 265 vai tratar da edificação desconforme. Vou ter que explicar o uso e a edificação desconforme. O uso desconforme é um uso que não é admitido atualmente na legislação vigente, naquela mancha de zoneamento, centralidade ou corredor.

**Marcelo Manara:** Desculpa, só um segundo. Só para lembrar a todos que, daqui a seis minutos, termina o prazo de inscrição para a fala. Está ok? Então, se alguém quiser se inscrever lá para a fala, fique à vontade, tem mais seis minutos. Obrigado.

**Daniela:** Então, o uso desconforme é aquele uso que não pode no zoneamento. E a gente tem a edificação desconforme, que é a edificação que pode estar no zoneamento, só que ela não atende a algum parâmetro daquele zoneamento, seja de recuo, taxa de ocupação, eventual gabarito. Muitas vezes, ela pode estar conforme em uma legislação, aí muda a legislação e ela fica desconforme. Então, essa edificação, que já tem habite-se, já tem um projeto aprovado, tem um licenciamento, a gente está possibilitando, assim como já é previsto para o uso desconforme, que as pessoas possam mudar a atividade dentro da mesma categoria de uso que ela já tem. Então, por exemplo, se ele tem uma oficina e quer mudar para uma academia, que é um CS1A, ele vai poder, porque, às vezes, o local já perdeu a vocação e fica aquele imóvel parado. E, às vezes, a desconformidade não aconteceu em virtude dele, às vezes foi de uma mudança de legislação. Então, respeitando o habite-se dele, o alvará de construção, a gente está dando essa possibilidade que já é prevista para o uso desconforme. É uma questão de justiça

**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

até. O 272 trata do prazo de prorrogação para os processos de alvará de construção que foram protocolados um ano após a entrada de vigência de vigor da atual lei de zoneamento. Então, a gente está estendendo esse prazo até 31 de dezembro de 2026, porque, após a pandemia, quando a gente prorrogou o prazo através da 685, nós, prefeitura, cometemos um erro, o processo demorou dentro da prefeitura e o prazo de 18 meses acabou os empreendedores perdendo 10 meses por uma falha nossa. Então, a gente está corrigindo essa falha e estendendo o prazo até 31 de dezembro de 2026, fazendo uma correção. O 280 é um artigo que trata dos usos que eu posso no zoneamento quando ele não atende à área testada mínima. A gente está estendendo a categoria de uso CS1A, que são academias, oficinas, alguns mercados acima de 600 metros quadrados, para o centro tradicional. O centro tradicional, praticamente, já é não residencial. Não tem por que eu, dada uma configuração fundiária do centro, que, às vezes, tem terrenos de tudo quanto é tipo de testada e área, eu cercear uma categoria que é presente já no centro. Então, a gente só está abrindo, reconhecendo a particularidade que o centro já tem. O centro tradicional, que é só esse pedacinho aqui do centro, o banhado. Só esse pedacinho. O que está sendo mantido? Mapa, novamente. Exigências para loteamentos, desmembramentos, dobro. Mapa de zoneamento de novo. Relação e parâmetros de corredores, que são um tipo de zoneamento, classificação de uso residencial, unifamiliar, multifamiliar e misto. Não estamos alterando nada. Não estamos alterando classificação de atividades comerciais e de serviços, nem industrial. Nem exigência de análise de localização, que é uma exigência que a gente faz para o uso de maior incômodo. Não estamos alterando nada na fachada ativa de edifícios, que é aquele comércio que eu tenho mais presente ali com a via pública. Não estamos alterando macrodrenagem, nem drenagem, nem exigências para atividade de risco, impacto ambiental e nada de medidas compensatórias ou mitigadoras. Reforçando aqui, a próxima audiência, no dia 02 de junho, às 18 horas e 45 minutos, na Casa do Idoso Centro. E sugestões também, além da mesa do fundo, também podem ser encaminhadas para esse e-mail, respeitando também os cinco dias úteis após a última audiência pública, que será no dia 02 de junho. É isso. Muito obrigada. Obrigada pela presença.

**Marcelo Manara:** Obrigada, Daniela. Parabéns pela apresentação, muito didática. Para a gente começar mesmo, deixa aí quem estiver anotando, tirando foto, desse contato. Com isso, nós encerramos a segunda etapa e vamos entrar agora na terceira etapa, que nós temos nove inscritos para a fala. Portanto, são poucos inscritos, então nós vamos ampliar, aquele que achar necessário, de três minutos para cinco minutos, se acharem necessário. O tempo vai ficar no telão. Se passarem três minutos, não tem problema, pode concluir o raciocínio, que há tempo. Eu vou falar o nome do inscrito e já falo o seguinte para a pessoa se preparar aqui perto do microfone. Quero agradecer a presença da Lívia Correia, que é da AGEVAP, do



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

CEIVAP, do Comitê de Bacia, que foi aqui da nossa equipe da SEURBS e hoje desenvolve um trabalho muito importante nas bacias hidrográficas, tanto do Paraíba do Sul, do Doce e também do Grande. O Doce, onde teve aquele desastre. Então, bem legal, um trabalho desafiador, muito importante. Primeiro inscrito, Lincoln Delgado. Segundo, Tomil Otsuka.

**Lincoln Delgado:** Boa noite a todos. Boa noite, secretário. Quero agradecer essa oportunidade aqui, São José sempre democratiza muito as coisas, eu acho importante. As audiências públicas não são só para efeito legal, é para que a própria população também possa trazer esse frescor para o município. E a gente tem que lembrar que sete anos numa cidade pujante como São José é uma eternidade. E lembrar de mais um outro aspecto: nós tivemos algo que mudou não São José dos Campos, mas mudou o mundo, que foi a pandemia. Uma série de conceitos, uma série de necessidades e usos que a pandemia trouxe. E uma das questões que a pandemia trouxe foi aquela da pessoa querer ter seu espaço na natureza, ter um espaço de contemplação, ter um espaço de sair às vezes de um apartamento. Eu moro em um apartamento e sei que foi ficar 15 dias sozinho, no covid, e a pessoa falou "se eu tenho um sítio, se eu tenho a possibilidade de ter um cantinho na terra, vou para lá". E diante disso, a gente viu que já era uma dinâmica que se acelerou, a procura para as zonas rurbanas, ou zonas aí no perímetro entre a zona urbana e a zona rural. A gente tem uma legislação de 1964 que determina que zona rural o município que determina, mas, geralmente, por regra, principalmente nessa região, 20 mil metros quadrados. 20 mil metros quadrados para o quê? Para uma agricultura de subsistência, para alguém que queira sustentar sua família com o campo. Agora, hoje, na dinâmica que a gente está adotando, e principalmente na zona rural de São José, para não dizer do Vale do Paraíba como um todo, a gente tem uma outra dinâmica. A pessoa quer uma chácara de recreio. Ela quer ter, às vezes, até um tanquinho para tilápia, mas ela quer ter ali um pomar, ela quer ter uma piscininha, uma churrasqueira, chamar os amigos, ou até mais do que isso, com o Wi-Fi hoje, com os starlinks da vida, a pessoa está morando nesse local. Agora, o que acontece? Ou você tem uma zona urbana com os lotes definidos e, às vezes, lotes com o metro quadrado dos mais caros do país, não só do estado de São Paulo, ou você tem esses 20 mil metros. É uma realidade que não mais condiz com a necessidade, hoje, da população. Então, você ter uma chácara de recreio em alguns extratos da zona rural é inteligente. Agora, também acho inteligente, o que a prefeitura está adotando, que seja num formato de condomínio de lotes por um motivo muito simples. Não tem sentido o município se debruçar numa zona rural, por exemplo, de 70%, como a gente tem, e levar ali toda uma infraestrutura de água, esgoto, drenagem, viário, entre outras coisas. É necessário que quem venha a empreender, ou quem já fez, faça a correção e pague a conta de estar num condomínio de lotes num formato de uma metragem

**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

adequada, que também não pode ser muito pequeno, mas também não adianta ser os 20 mil metros, como eu disse, pelo menos em alguns bolsões. Então, diante disso, estou colocando aqui, vivo a zona rural no dia a dia e vejo essa necessidade acontecendo. São José, inclusive, tem exportado para municípios vizinhos. A gente tem regiões como o Varadouro, que é em Jacareí, que nos últimos anos surgiram em 15, 17, quase 20 loteamentos. E se você for chegar lá e bater na porta do sujeito, ele é de São José dos Campos. Ele foi para Jacareí porque, em 15 minutos do centro da cidade, ele está no seu sítio. Então, não quero me estender, eu quero só dizer aqui da grata surpresa de o município entender essa dinâmica, que é um caminho sem volta e estabelecer, tanto para regularização, quanto para novas possibilidades de condomínio, fazer um condomínio de lotes, principalmente nessa zona periférica e na região do Jaguari, com grande acerto. Então, muito obrigado. Uma boa noite.

**Marcelo Manara:** Obrigado, advogado Lincoln Delgado. O senhor Tomil Otsuka. Na sequência, fala a senhora Sandra Pagano.

**Tomil Otsuka:** Primeiramente, obrigado por todas as informações. Eu sou leigo no assunto, então, basicamente, estou trazendo duas questões aqui que eu queria entender um pouco melhor. Uma é a questão que não se trata aqui dessa audiência, mas a questão do transporte coletivo. Existe um modelo de transporte coletivo que deve estar sendo planejado pela cidade de São José dos Campos e eu queria entender como que esse modelo interage com a questão dessas normas que são colocadas aqui, porque a gente sabe que uma cidade extremamente espalhada é extremamente nociva para o sistema coletivo. Então, esse equilíbrio entre espalhar a cidade ou criar uma cidade um pouco mais verticalizada, visando principalmente a melhoria de qualidade do trabalhador nosso, joseense, que leva muito tempo para se deslocar do serviço para a sua casa, como é que isso está sendo inserido nesse material que foi colocado aqui, que provavelmente foi colocado, mas, por ser leigo, passou muito rápido e eu não consegui captar, se pudesse explicar isso aí, seria bastante útil para mim. Obrigado. A segunda pergunta se trata a respeito da regularização fundiária nas regiões norte e leste, e aí eu estou falando não dos novos loteamentos, como foi colocado pela pessoa que falou anteriormente aqui, mas dos bairros que já estão consolidados, mas não estão regularizados. Eu vi que tinha uns dois ou três aspectos que foram tratados aqui que visa adequar a norma à realidade que já está implementada. Então, se vocês pudessem discorrer um pouco mais a respeito de como o plano diretor está se adequando à realidade de uma cidade já constituída, estou falando dos bairros da região norte e leste, no sentido, principalmente, de facilitar o trabalho da própria prefeitura de acelerar o processo de regularização fundiária, porque se as normas estão muito incompatíveis com a realidade daquele local, e aí eu não estou falando de nenhuma área de risco, nenhuma situação que leve o cidadão em risco, mas cidades

**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

consolidadas que estão ali, estão funcionando, e não existe nenhuma disputa a respeito disso, quais são os pontos que estão sendo destacados dentro dessa modificação que ajudam a própria Prefeitura a acelerar o processo de regularização fundiária com menos custo? Porque a gente sabe que todos os custos, no final, são pagos pelo cidadão, não é pago nem pela prefeitura, nem pelas autoridades. Todos os custos embutidos acabam sendo pagos pela população, seja através do próprio desembolso para fazer aquela adequação ou seja através de um aumento no preço da propriedade, aumento no preço da moradia, que vai ser repassado, para onde vão ser repassados esses custos. Muito obrigado e parabéns.

**Marcelo Manara:** Obrigado, senhor Tomil, esclarecendo que não tem pergunta ou colocação errada. Então, os temas que estão alinhados com o objeto da discussão aqui, a gente responde, encaminha. Mas também podem trazer outras inquietudes, outras reclamações e questões que, mesmo fora da pauta, nós encaminharemos para as secretarias responsáveis. Então, obrigado pela observação, porque daí eu esclareço a todos que não tem pergunta errada ou colocação errada. Fiquem à vontade para falar, inclusive para reclamar, para xingar, se for xingar, xingue o Oswaldo, não eu, que ele está aposentando, mas fiquem à vontade.

**F1:** Eu ia falar isso, que eu ia preferir mandar por e-mail, porque a solicitação que eu tenho não tem a ver com o tema que foi proposto aqui hoje. Então, eu prefiro mandar por e-mail. Pode ser?

**Marcelo Manara:** Fique à vontade. Se quiser falar agora, pode falar. Se quiser falar agora e mandar por e-mail...

**F1:** É tão pequeno, perto de tudo o que vocês...

**Marcelo Manara:** Não existe demanda pequena. Pode falar. Fique à vontade. Fique à vontade. Se preferir mandar por e-mail, manda. Mas também... Se quiser, eu peço para que todos falem. Falem, falem, falem.

**F1:** É assim, não é que é pequeno. Na verdade, isso me incomoda demais aqui no bairro. Eu já fiz essa solicitação na prefeitura tem alguns anos, que é um ponto de ônibus coberto na Avenida Doutor João Batista Soares de Queiroz Júnior, número 990. Quando eu solicitei isso à prefeitura, a resposta que eu tive é que não tinha demanda para ter uma cobertura. Então, eu acho que é uma falta de respeito com o morador, que seja uma pessoa que está ali naquele ponto de ônibus, embaixo da chuva, embaixo do sol, com sacola de compra, querendo ir para casa. Então, era isso. É isso que eu quero pedir.

**Marcelo Manara:** Perfeito. Então, o que a senhora está falando é que tem um ponto de ônibus nesse endereço, aí na ferradura, que não tem cobertura.

**F1:** Isso, ele tem só a sinalização.

**Marcelo Manara:** Está bom. Nós encaminharemos à Secretaria de Mobilidade. E obrigado por ter feito a pergunta. Fique à vontade. Desculpe, eu não tinha

**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

anunciado. A próxima é a senhora Márcia Emília Alves. Na sequência, o senhor Arlindo Regis.

**Márcia Emília Alves:** Boa noite a todos. Primeiro, eu queria parabenizar essa alteração do plano diretor. Vai ser muito importante. São José tem o quarto metro quadrado mais caro do estado de São Paulo, de acordo com a pesquisa FIPE Zap, a mesma da tabela FIPE de veículos, o que, inevitavelmente, leva a população a construir de maneira irregular em locais informais. São José dos Campos, no plano diretor, tem identificado 147 núcleos informais. E pós o plano diretor, surgiram outros núcleos que estão aí num lapso de tempo consolidados durante esses oito anos, desde o marco temporal, que, infelizmente, não é contemplado pela regularização fundiária. A legislação 13.465/2017 permite a regularização desses imóveis, portanto, que não seja utilizado a titularização da legitimação de posse. A lei federal traz essa possibilidade. E São José necessita de uma legislação municipal complementar que permita esses núcleos surgidos pós-2016, que pode ser titularizado através de outras formas, usucapião, contrato de compra e venda, legitimação de posse. É um exemplo, por exemplo, da cidade de São Paulo, que permite essa regularização pós-marco temporal, Distrito Federal, e a gente tem em Minas também o município de Uberlândia, que é semelhante ao de São José, que também permite essa regularização. Então, o questionamento é: eu entendo que tem uma legislação específica para condomínios, como proposto, e esses núcleos existentes pós o plano diretor, se vão ser contemplados e como serão contemplados. Esse é o meu questionamento.

**Marcelo Manara:** Só para esclarecer, na área rural, a senhora está falando?

**Márcia Emília Alves:** Área rural.

**Marcelo Manara:** Concluiu? Obrigado.

**Márcia Emília Alves:** Concluí, obrigado.

**Marcelo Manara:** Obrigado, senhora Márcia. O senhor Arlindo Regis, na sequência, Ana Paula Paz. Só para avisar que passou o tempo já, mas está encerrada a inscrição. Teve mais inscritos? Está ok, obrigado.

**Arlindo Regis:** Boa noite a todos, boa noite à mesa, aos secretários, técnicos da prefeitura. Quero cumprimentá-los pelo trabalho que está sendo apresentado. Secretário sempre muito simpático, muito elegante com a gente. Mas eu venho aqui não fazer perguntas, eu venho aqui dar a minha opinião. A gente que tem uma vivência, passou por várias experiências relacionadas ao planejamento, à execução de plano diretor, de participação tanto na academia como na prática do urbanismo, eu vejo que alguma coisa está errada, eu sinto isso. E eu não quero aqui fazer uma pergunta, eu só quero passar a minha impressão. Porque para mim não se trata de ajustes, não se trata de aperfeiçoamento, para mim se trata de simplesmente uma revisão do plano diretor. São seis, sete anos e, pelo que eu pouco entendo, a legislação fala de revisão. E revisão tem um rito próprio. Esse rito orienta, a partir

## PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

da Constituição de 88, a Lei do Estatuto da Cidade, a regulamentação e aplicação do estatuto pelas resoluções com cidades, que a população tem que ser preparada para poder entender o tema. Eu fiquei aqui ouvindo a profissional durante 20, 30 minutos, são pontos muito específicos, depende de um conhecimento prévio, depende de uma discussão prévia. E a população, como não tem muita oportunidade de falar sobre os seus problemas do dia a dia, ela utiliza desse espaço, dessa oportunidade, para trazer questões pontuais que não têm nada a ver com um tema específico. O procedimento, a metodologia de se fazer isso, pelo pouco que eu sei, depende de ter estudos. Porque eu pergunto para mim mesmo, o que levou vocês a propor alteração disso ou daquilo, de tal percentual ou de propor uma fórmula mais complexa, matemática? O que levou a isso? Foram apresentados os estudos, porque nós estamos falando de um trabalho eminentemente técnico. E, por ser técnico, ele tem que resultar de um estudo, um ou mais estudos, que conclua por esse caminho ou por outro caminho, por esse percentual ou por outro percentual. Então, esses estudos não foram apresentados. Eu conheço todos, eu sei que vocês têm capacidade, têm entendimento, pela experiência de vocês, de que isso é realmente necessário e eu não sei porque não foi dada publicidade. Se existem esses estudos, deveria ser dada publicidade. Se existe esse trabalho técnico que foi realizado internamente da prefeitura, que levou a essas propostas, vocês deveriam fazer as oficinas, como determina a legislação, dar treinamento, explicar melhor, em palavras mais simples, os conceitos que estão sendo utilizados para as pessoas interagirem. Um dos objetivos de se fazer audiência pública, a legislação fala audiência pública e debate com a população. Isso vem, originariamente, da participação social prevista na Constituição Federal. Então, simplesmente vir aqui, e nesse período de três horas, duas horas, que é uma audiência pública, meia hora, o técnico fala rapidamente, porque são muitos pontos, são alterações pontuais, a população, não desmerecendo, sei que tem muita gente aqui com capacidade para entender, mas precisa de tempo, precisa discutir, precisa trocar ideias com vocês para poder entender o que está sendo discutido. Porque o que está sendo dado nas audiências públicas é um cheque em branco para ser aprovado.

**Marcelo Manara:** Por favor, seu Arlindo, queira concluir.

**Arlindo Regis:** Desculpe eu ter me estendido, mas a minha opinião é isso, e dispense qualquer comentário. Obrigado.

**Marcelo Manara:** Está ok. Obrigado, senhor Arlindo. Então, na sequência, a senhora Lídia Ribeiro, desculpa, Ana Paula Paz, e, na sequência, a senhora Lídia Ribeiro.

**Ana Paula Paz:** Boa noite. Obrigada pela oportunidade, pelo momento aqui de troca de informações, de transmissão de mais informações. Eu falo, nesse momento aqui, como membro de um time de incorporação imobiliária, trabalho em uma

**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

companhia que atua no mercado de São José dos Campos, é uma companhia que atua em São José dos Campos, no mercado de São José dos Campos, é uma companhia de fora, não é da cidade, então, nós não somos membros da Convap, mas eu acompanho o trabalho deles, e nós tentamos nos atualizar, inclusive, sobre as alterações da legislação da cidade, através do trabalho deles. Mas eu, assim como o companheiro que falou antes, o colega que falou antes, eu entendi que esse momento, a proposta que foi trazida, nós teríamos a oportunidade de ajustar alguns outros pontos que nós percebemos no nosso dia a dia que também são deficientes, mas entendo que isso também deveria ser tratado em uma revisão mais completa do zoneamento, porque nós estaríamos falando de itens mais amplos, sobre o ordenamento urbano da cidade. Aqui eu apresento uma dor, para aproveitar esse momento, da nossa dificuldade de empreender na cidade, atendendo os parâmetros de legislação atuais. Então, eu não sei se existe essa abertura, se esse processo de ajuste da lei de ocupação de solo ainda pudesse contemplar sugestões que não estão na proposta de hoje, eu gostaria de detalhar depois, por e-mail, mas algumas questões voltadas, por exemplo, a habitação de interesse social, algumas oportunidades de melhoria voltadas para esse tipo de empreendimento, que hoje é muito difícil nós conseguirmos atender com um custo de construção de civil, a viabilidade hoje está muito mais difícil. Então, se houver a oportunidade de nós apresentarmos outras sugestões para esse momento da proposta ou então nós detalhamos, por e-mail, uma sugestão de outro ajuste, se for possível, ou a revisão da lei de zoneamento.

**Marcelo Manara:** Obrigado, senhora Ana Paula Paz. Só aproveitando e esclarecendo que, na fala da senhora Ana Paula, aproveitar e reforçar que, neste momento, não se pretende rediscutir o plano diretor, mas, senhora Ana Paula, só para já adiantar a resposta, esse momento chegará em breve, porque São José dos Campos estará debruçado na discussão do novo plano diretor, novo zoneamento 2026-2027. Então, a senhora prepara os seus argumentos, prepara a sua participação, porque, em breve, estaremos juntos discutindo mais amplamente, aí sim, a revisão do plano diretor e do zoneamento. A senhora Lídia Ribeiro, por favor, já está posta. Na sequência, fala Maria Rita Singulano.

**Lídia Ribeiro:** Boa noite. Achei superinteressante esse plano de zoneamento de vocês, muito bacana. Mas o que eu vim aqui mesmo foi para saber como está a construção da Casa do Idoso aqui no bairro. Renato? Você não vai falar nada, não?

**Renato Santiago:** Posso responder, Manares?

**Marcelo Manara:** Pode, sim, vereador. Só peço que, na hora que a gente chegar nas respostas, na sequência de respostas, eu lhe chamo para você prestar esclarecimento.

**Lídia Ribeiro:** Eu quero mesmo saber isso aí. Estou superinteressada na obra da Casa do Idoso.



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

**Marcelo Manara:** Pois não. Obrigado, dona Lídia, Maria Rita Singulano. Depois, a última escrita, Carolina, acho que ADM, ARM. A nona e última inscrita. Por favor.

**Maria Rita Singulano:** Boa noite a todos. Boa noite, secretário. Parabéns pelo trabalho. Eu sou Maria Rita, presidente da Associação das Construtoras. Na realidade, nós temos hoje, na minha opinião, uma das melhores legislações do país, se juntar nosso plano diretor, lei de zoneamento, código de obras e todas as nossas legislações de sustentabilidade, nós temos uma legislação excelente, mas muito complexa. E acredito que vocês tenham a sensibilidade de entender que nós não podemos ficar esperando dez anos com a complexidade inteira que nós temos nessa legislação. Discutimos muito esses pontos, mas no dia a dia, são pontos que a gente levou, que a prefeitura levou para o CMDU, que nós discutimos em câmaras técnicas, justamente porque é o dia a dia. Foram as necessidades, as dificuldades que a lei nos mostrou no dia a dia. E são esses pontos que estão sendo mudados. E alguns pontos específicos, que, inclusive, têm impedido alguns empreendimentos e que estão sendo mudados. Queria colocar uma proposta, uma discussão que nós já fizemos, já levei à prefeitura, mas também à câmara técnica, a questão do zoneamento do Eixo Dutra. Nós já éramos contra esse zoneamento lá no passado e vimos que, na realidade, ele não aconteceu. Um zoneamento no Eixo Dutra com um coeficiente de 5, não tem o mínimo sentido e, ao mesmo tempo, os parâmetros que se colocaram para o Eixo Dutra levaram em consideração só pequenos lotes, ou lotes médios, mas não áreas grandes que ainda existem nesse Eixo Dutra. Então eu fiz por escrita a minha proposta ali, que é uma definição melhor dos parâmetros, mas também uma mudança nos critérios, permitindo um índice maior de habitação, mas, ao mesmo tempo, não acho a necessidade de um coeficiente 5, aliás, em nenhuma área. Eu acho que um coeficiente 4, como tem em outras regiões, como Aquários, é perfeitamente suficiente. Mas deixei por escrita a minha proposta, que é uma proposta bastante técnica, mas dar os parabéns e acho que é super válido. A população não tem ninguém bobo, todo mundo entende, sim. Às vezes não entende algumas nuances mais técnicas, mas também quem quiser estudar mais está lá no site da prefeitura. Mas acredito que esse acerto de legislação, nesse momento, é muito importante para a cidade. Ontem, na Convap, nós apresentamos uma pesquisa imobiliária e colocamos sempre as três cidades do Vale do Paraíba, Convap é o Vale do Paraíba e o Litoral Norte, que tem um VGV maior e impressiona a pungência de São José. Nós tivemos Caraguatatuba com um VGV de 380 milhões de obras em construção, Jacareí com 320 milhões de obras em construção e São José dos Campos com 4,3 bilhões de VGV de obras em construção. Isso se traduz em progresso, em geração de emprego e renda para as pessoas, porque a construção civil é a que mais gera emprego direto. Então eu acho que o município participa dessa dinâmica inteira quando faz mudanças como essa. Vocês estão de parabéns.



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

**Marcelo Manara:** Obrigado, Maria Rita, presidente da Convap. Última inscrita, a senhora Carolina. Acho que é ARM, ADM, desculpa, não entendi aqui. E assim nós encerraremos a terceira etapa.

**Carolina:** Primeira pergunta: qual a porcentagem da zona rural que a cidade irá perder com essa flexibilização ou exceção legislativa que permite novos loteamentos nesse setor? Não seria melhor criar um plano agrário sustentável e áreas de preservação florestal nesses setores para que desastres ambientais sejam prevenidos? Isso também gera renda e habitação. Segunda pergunta: gostaria de saber se a prefeitura tem planos de áreas de preservação permanente para conter o aquecimento global em nossa cidade e a manutenção da qualidade do ar e permeabilidade do solo, já que está se planejando para criar novos loteamentos, aonde terão as áreas verdes na nossa cidade? Concordo com o colega que o debate está raso nesses íterins. Obrigada.

**Marcelo Manara:** Obrigado, senhora Carolina. Encerramos as contribuições. Antes de entrarmos na quarta etapa, eu quero sempre enaltecer a qualidade da participação, não só a questão de conteúdo trazido, mas a qualidade do comportamento. Olha como é interessante, nós temos opiniões, questionamentos, críticas, todas de uma forma ordeira, democrática, possibilitando a todos escutarem, a todos participarem. Então, parabenizar a todos pelo comportamento cidadão, porque hoje, para além de discussão dos caminhos, dos rumos para São José dos Campos, nós estamos tomando, nos alimentando de cidadania, de conhecimento. Embora estejamos fora de casa, no período da noite, todo mundo cansado, trabalhou, estudou, mas nós estamos nutrindo aqui, conhecendo mais São José dos Campos, conhecendo as ansiedades dos bairros, das pessoas. Então, é um momento bastante especial, por isso que esse respeito é fundamental. Então, parabéns a todos pelo comportamento cidadão nesse momento da colheita das opiniões e das contribuições. Então, iniciando aqui as considerações e devolutivas, lembrando que nós vamos procurar passar aqui por todas, aquelas que nós eventualmente não tenhamos resposta, a gente vai encaminhar para as secretarias pertinentes ao assunto trazido. Então, quer começar, Daniela? Então, nós pedimos a contribuição também do engenheiro Oswaldo, não porque eu e a Daniela não pudéssemos responder, mas o Oswaldo fica angustiado aqui do lado, que ele quer contribuir, e como nós já falamos, ele está aí na reta da aposentadoria, então sempre é um prazer e é uma aula escutar o engenheiro Oswaldo.

**Daniela:** Eu prefiro passar para o engenheiro Oswaldo porque a maioria das dúvidas são relacionadas à regularização fundiária, à questão do sítio de recreio e essas correlações. E ele trabalhou na regularização fundiária, ele tem uma experiência muito bacana, eu acho que é mais legal ele responder.

**Oswaldo:** Bom, vamos lá. Boa noite a todos. Oswaldo, diretor de planejamento urbano da SEURBS.

**Marcelo Manara:** Então, enquanto está resolvendo o microfone, vou fazer um comentário sobre a fala do Lincoln Delgado. Então, realmente, Lincoln, a pandemia foi um grande aprendizado para todos nós e, sim, a pandemia trouxe reflexos de comportamento que resultaram também em reflexos de alteração na dinâmica de pessoas. Há quem diga, e atestam isso, que nós tivemos um fluxo pandêmico de pessoas se movimentando em razão disso, pela salvaguarda, primeiro, da saúde, obviamente, mas isso trouxe para cidades atrativas, para cidades que mostram, demonstram, porque, lembrando, São José dos Campos foi a cidade de menor índice de letalidade do Brasil em municípios acima de 400 mil habitantes na crise da covid. Vocês imaginam o quanto de deslocamento de pessoas que querem... "vou colocar a minha família em uma cidade que tem gestão de crise, tem leito hospitalar", ninguém teve falta de UTI em São José dos Campos. A relação de UTI, número de leitos para a população da cidade... São José dos Campos tem números melhores do que a Alemanha, o país Alemanha, não sei das cidades alemãs, mas, na média, tem. Então, como foi a cidade de menor letalidade, isso provocou também pessoas interessadas em morar aqui, além de outras circunstâncias. A pandemia elevou demais, acelerou demais novas relações de trabalho, tínhamos um crescimento de reuniões remotas, todos lembram disso. A pandemia acelerou em mil vezes isso. E uma vez que você tem oportunidade de negociar onde você mora, eventualmente em uma condição mais degradada em termos de organização de cidade, grandes metrópoles, principalmente, que vimos acontecer em São Paulo e Rio de Janeiro, olhando para São José dos Campos. Então, se você tem condição de negociar, "eu vou uma vez por semana e faço trabalho remoto", isso provocou outra forma, e, sim, um fluxo pandêmico que foi bem notado aqui pela contribuição do Lincoln. E uma segunda questão que o Lincoln trouxe é a expressão que ele usou, rurbarno, isso daí é um conceito, um novo olhar na organização urbana. Então, isso nasce no laboratório do Departamento de Sociologia da Unicamp, a expressão rurbarno, depois foi consagrado no trabalho do José Graciano da Silva, que fala do novo rural, nós estamos acostumados com a dicotomia rural-urbano. Então, você sai do polígono perímetro urbano, você já está no mundo rural. Não é assim, nós sabemos disso. Existe uma franja periurbana, não identificada nas estruturas normativas legais ainda do Brasil, tem que evoluir para isso, por isso que esse trabalho, conduzido pela doutora Leila, eu esqueci o sobrenome dela, no Núcleo de Sociologia do Departamento de Economia da Unicamp, mais consagrado, isso acessível no celular, por José Graciano, que trouxe essa mentalidade. Essa questão do rurbarno permeou um dos projetos e foi o subsídio nos projetos mais emblemáticos, importantes e referendados do mundo, que foi a recuperação urbanística e de qualidade de vida da cidade de Medellín, em Colômbia. Foi a base disso também, entender as comunidades favelizadas, entender o rurbarno. Osvaldo, vai querer comentar alguma coisa da fala do Lincoln?

**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

**Oswaldo:** Não, eu vou, na verdade, assim, o Lincoln, o Tomil, a Márcia e a Carolina abordaram a questão da regularização fundiária, então, eu vou fazer um panorama geral, porque envolve a questão do sítio de recreio também. Então, é o seguinte, o município São José dos Campos tem um perímetro urbano e um perímetro rural. Os loteamentos, a maior parte dos loteamentos irregulares que aconteceram na cidade, eles datam dos anos 1980. Então, para quem conhece a cidade, os principais vetores de loteamentos irregulares foram a Zona Leste, na região do Capão Grosso, Bom Retiro, Cajuru, nós tivemos Torrão de Ouro, a região do Capoava na Sul e, na região Norte, nós tivemos Bairro dos Freitas, Bairro do Costinha, Jaguari, Bom Sucesso, Carindu, Havaí, Buquininha 1, Buquininha 2, Florindo, Água Soca. Então, a gente teve uma série de loteamentos que surgiram ali nos anos 1980, 1990, e foram se adensando. E esses loteamentos, inicialmente, eles tinham uma característica mais de chácaras em algumas localidades e outras de falta de oportunidade de moradia na zona urbana e a pessoa precisava morar em algum lugar. E nós tínhamos uma população que crescia muito nos anos 1980. Hoje, pelo Censo 22, a gente cresce 1,65% ao ano. Nós crescíamos nos anos 1970, 1980, 6% ao ano. Então, era muito o crescimento da cidade e o crescimento de pessoas que nasciam aqui e que vinham morar aqui. Lembrando que a migração do passado era mais operária, chão de fábrica, cidade caracteristicamente industrial no passado. Bom, esses loteamentos não tinham como ser regularizados ao longo do tempo. A Lei 6.766, que trata a questão dos loteamentos, só veio para fazer novos loteamentos. Aí, quando chegou em 2011, nasceu a Lei da REURB em 2011, para a regularização de duas frentes. Aquele que é considerado interesse social, que é a população de baixa renda, e aquele que é considerado de interesse específico, aquela população que já tem o melhor poder aquisitivo. Cabe à prefeitura regularizar o de interesse social, cabe aos adquirentes de lotes regularizar o interesse específico. Então, essa era a regra do jogo a partir de 2011. E, então, a prefeitura começou a proceder à regularização de interesse social. Ela focou na regularização da Zona Leste e da Sudeste, principalmente ali na região do Putin. Por quê? Porque nós tínhamos cento e poucos loteamentos clandestinos ao longo dos anos todos. Só que a região Sudeste, Leste, a topografia é um pouco mais plana, você tem menos áreas de risco, você tinha menos interferências, dificuldades. Nós focamos, num primeiro momento, na regularização do interesse social lá. Remanesecemos na Zona Norte, e ficaram para um segundo momento, que eu acho que foi pergunta do Tomil, porque lá você tem um relevo tão acidentado, e que você tem as áreas de risco, você tem nascentes, aí já tem os raios de preservação permanente, você tem uma série de situações que dificultam, é mais complexa. Então, a prefeitura começou a atacar a regularização social. Só que a regularização de interesse específico foi bem mais lenta, porque, como ela depende dos adquirentes, não existe mais o loteador, ela foi mais lenta. Então, a gente tem

**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

Vila Jalpino, Fazendão, com processo protocolado, Chácara do Bom Sucesso, Igarapu, para quem conhece, da região de Jaguari. Todos esses loteamentos que eu mencionei, eles já existiam antes da lei da REURB. Quando chegou em 2016, e aí nasce a figura do Marco Temporal, que é a lei de 16, ela facilitou registros cartorários, ela melhorou, ficou mais fácil resolver a parte documental, porque a regularização é: título de propriedade, a pessoa ser dona do documento, porque antes ele só tinha um compra e venda, daí ele vai ter a matrícula do lote dele. E também a regularização urbanística, que é chegar com a infraestrutura. Bom, então os loteamentos que estavam antes de 2016, reconhecidamente existentes, são passíveis de regularização, tanto interesse específico quanto social. Ocorre que os que estão posteriormente a 2016, eles começaram a acontecer na zona rural norte. Eles não aconteceram na região leste, eles não aconteceram nem na zona rural sul, eles aconteceram na norte. E eles aconteceram num período em que o plano diretor é de 2018, já nesse período já a pandemia começou a ter, na verdade, um fracionamento já característico de chácaras, de áreas de lazer, já na segunda moradia ou na opção de uma primeira moradia na zona rural. E aí, esses aí não estão cobertos, na legislação municipal, pelo marco temporal. Por que a gente está propondo, neste momento, uma figura de outorga de alteração de uso para poder criar a figura de um sítio de recreio na zona rural? A prefeitura, quando fala em sítio de recreio, ela está falando em condomínio. Condomínio é diferente de loteamento. Nós não queremos aprovar novos loteamentos na zona rural, de maneira nenhuma. Porque, quando eu aprovo um loteamento, a rua é pública. Eu, prefeitura, vou ter que levar a infraestrutura para essas pessoas. Eu, prefeitura, vou ter que dar manutenção para essas ruas. Não é conveniente para a prefeitura que isso ocorra. A cidade já é muito cara em seu custeio, e eu vou aumentar mais custo na zona rural. Não é isso. A gente está se apropriando de uma figura chamada condomínio de lotes, que é a lei de incorporação. É a mesma lei que rege um condomínio residencial de um prédio, em que todo mundo é dono de um apartamento e todo mundo é dono de uma parte comum, da área de lazer, da área academia do prédio, do corredor do prédio. É assim que funciona. É a mesma regra. Porque, daí, quem escolheu morar lá vai morar sem a prefeitura dar as condições. É escolha própria. Então, a gente não está criando cidade na zona rural. A gente não está criando... e não é para uma população de menor poder aquisitivo, porque as pessoas que têm menos renda têm que morar na cidade, que é onde tem escola, tem UBS, tem creche, tem todos os serviços. Quanto mais a população de baixa renda não consegue entrar na cidade e vai para essas áreas, ela fica em uma situação mais vulnerável. E a prefeitura não pode... tem muitos problemas a serem resolvidos na área urbana, a própria prefeitura criar problemas na zona rural. Então, a gente não está sinalizando para loteamento. Condomínio de lotes, sítio recreio, porque é para uma renda melhor. Escolheu morar lá, banque seus gastos.

**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

Como um condomínio, vai ter uma taxa única lá para pagar as despesas do condomínio. E ponto. Então, nós não estamos construindo... acho que é uma preocupação da Carolina, que até mencionou, não, a gente não vai por esse caminho de loteamento na zona rural. Não é para isso. E essa figura de sítio de recreio, a ideia dela é que ela sirva para regularizar aqueles loteamentos dessas chácaras que nasceram, os adquirentes tenham essa possibilidade de regularizar, e para novos empreendimentos em locais específicos. A gente tem a represa do Jaguari, a gente tem alguns loteamentos irregulares antigos à beira da represa, como mencionei aqui, Vertentes de Jaguari, Igarapu, está tudo lá na beirada da represa. Então, a prefeitura está preferindo dar a regra do que acontecer de qualquer jeito, porque a represa é muito importante. Hoje, não só para São José dos Campos. Hoje, inclusive, para Grande São Paulo, na medida que a água daqui vai para a Grande São Paulo. Então, a gente tem que ter esse olhar e tem que ter esse cuidado. Então, o que eu estou querendo dizer é o seguinte: a zona rural não está sendo mexida nessas propostas. A gente está criando uma possibilidade para regularizar e uma possibilidade para atender a uma expectativa da zona rural com relação a sítio de recreio e não moradia, no sentido da moradia da característica urbana, de maneira nenhuma. Seria muita irresponsabilidade de nós técnicos sinalizarmos para as pessoas, principalmente de menor renda, morar na zona rural. Pelo contrário. E esse é o panorama da regularização. Mas vamos lá. Então, isso atende o Lincoln, parte do que o Tomil falou. Com relação a transporte coletivo e relação de adensamento, o plano diretor de 2018, que estabeleceu o macrozoneamento urbano, ele definiu as áreas de adensamento da cidade, que é chamada macrozona de consolidação, que é onde a cidade já existe e se renova, e é a cidade que tem mais serviços perto. Então, a ideia é que as pessoas morem mais nessas áreas, para que o deslocamento seja menor. A gente tem um segundo macrozoneamento. E esse macrozoneamento de consolidação, para dar uma ideia para vocês, é onde estão o Jardim das Indústrias, Aquários, o centro da cidade, toda a Zona Sul, principalmente Bosque e Parque Industrial. Depois, a gente tem uma outra macrozona, que é a chamada estruturação. Quem já pegou a Cambuí hoje, depois que ela foi feita, via Cambuí, vai em direção ao Cajuru, lá por trás da Revap, estão saindo inúmeros loteamentos. Aquilo foi intenção do plano diretor mesmo. A Cambuí cria uma zona de expansão, porque você, ano passado, você está no Novo Horizonte, para você ir para o Campos do São José, você tem que pegar a Tancredo Neves, pegar a estrada do Cajuru, você não consegue cruzar a cidade lá. Você sai do Bom Retiro, você tem que dar uma volta tremenda para ir para o Putin. Então, quando a gente sinalizou para loteamentos lá, era criar novas vias e interligar Putin, Cajuru, Novo Horizonte, Parque Tecnológico, ligar tudo. E está saindo, graças a Deus. Estão saindo os loteamentos lá, que vão dar essa conexão, porque mobilidade é fundamental. Então, o que a gente está falando é o seguinte, as vias

## PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

projetadas que o plano diretor estabeleceu nascem com esses empreendimentos novos de loteamentos. Onde a cidade já oferece infraestrutura, linha verde, ao longo da linha verde, essa coisa toda, é, sim, para uma renovação urbana. Existem bairros que vêm perdendo população. Se você pegar Jardim Paulista, se você pegar Monte Castelo, Vila Maria, são bairros que têm infraestrutura e que, ao longo do tempo, vêm perdendo população. Por que perde população? Não é só a gente que envelhece, o bairro envelhece. O bairro nasceu, as pessoas foram morar lá, tiveram filhos, os filhos foram embora, ou o casal um ficou viúvo, ficou sozinho, de repente, o casal todo faleceu, os filhos não querem voltar para lá e querem vender as casas, porque cada um tem sua vida em outro local. E o bairro vai ficando com pouca população. Quando tem pouca população, o que acontece? O comércio some, não tem para quem vender. Então, por isso que a gente está falando de áreas de adensamento, de trazer gente para esses locais. E locais que têm mais condição de mobilidade, locais que têm mais serviços. Então, eu acho que eu respondo ao Tomil, quando ele faz essa pergunta. Com relação à Sandra...

**Marcelo Manara:** Eu quero complementar no aspecto da fala do senhor Tomil, são cinco pontos aqui. Primeiro, também noticiar a todos que, recentemente, agora no início do novo mandato do prefeito Anderson, foi criada a Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária. Esse foi um passo importante também na questão da regularização fundiária, também para a senhora Márcia. Um outro ponto que é importante, em 2018, no plano diretor, foi criado o mecanismo da outorga onerosa, o direito de construir. Essa outorga onerosa, como foi apresentada pela Daniela, já vem provendo, através do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, inúmeras iniciativas de melhorias de qualificação urbana. Esse é o propósito da outorga onerosa, que é, com o coeficiente adquirido, você, através de um colegiado, uma decisão colegiada em plenária, paritária, no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, decidir a aplicação desses recursos para promover a qualificação, melhoria de qualidade de vida para as pessoas. Esse dinheiro não serve para fazer uma rotatória, ele é para estruturar e qualificar determinadas regiões carentes de equipamentos públicos. E assim fizemos nas quatro praças já entregues. A última, lá no Morumbi, que foi a Praça Verão, que já virou um dos cartões postais da cidade, com recursos totalmente da outorga onerosa. Mas estou citando a outorga onerosa porque ela também aprovou, na plenária, a destinação de 2 milhões de reais para investimentos em regularização fundiária. Então também tem esse braço de atuação em recursos vinculados, que esse montante arrecadado pela outorga onerosa financiar a regularização fundiária. Outra questão é o momento mesmo, quando o senhor fala de adequar a cidade a essa realidade, na questão do que constitui hoje os núcleos urbanos informais e tudo mais, esse momento, eu repito, aquilo já falei para a senhora Ana Paula, que esse momento, de maior amplitude, discutir realmente essas questões no tamanho, na

## PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

dimensão, na importância e na ansiedade que isso provoca às famílias, principalmente essas que estão nessas regiões não regularizadas, será, obviamente, em 2026, 2027, na discussão do plano diretor, onde a política como um todo sempre é discutida. E, por fim, dizer que nós tivemos um ganho muito grande no último período, porque nós aprimoramos um sistema que é fundamental para a análise da regularização fundiária, que é a análise dos PMRRs, os planos municipais de redução de risco, hoje são uma realidade dotada de alta tecnologia, em que ele está sendo modernizado a cada três anos, basicamente. Segunda-feira, o IPT apresenta para São José dos Campos uma nova leitura do PMRR, que é uma informação essencial para a continuidade, porque, como o Osvaldo disse, a cidade começa a pressionar, a subir em costas. Então, a grande preocupação é a declividade da topografia acidentada, em que incorrem situações em R3 e R4, e nós estamos em cenário de mudanças climáticas, chuvas torrenciais, e também sobre isso, hoje, São José dos Campos conta com um dos sistemas mais modernos de monitoramento pela Defesa Civil, com 38 estações já instaladas, telemétricas, com sistemas de alerta e risco para a população, coisa que também não tinha antes. Então, são essas informações para complementar o que São José tem feito no esforço do aprimoramento, além, lógico, da regularização que vem sendo feita também. Isso não é que criou a secretaria agora para começar agora, já vem regularizando e dando título já em todos esses anos.

**Oswaldo:** Bom, continuando aqui, então, com relação a... agora até me perdi aqui, Márcio.

**Marcelo Manara:** Aqui a senhora Sandra, que falou sobre o ponto de ônibus a ser encaminhado, como eu falei, para a SEMOP, a solicitação de cobertura.

**Oswaldo:** Com relação a Márcia, parte da questão dela foi da regularização, mas, Márcia, você tem razão num aspecto, porque o sítio de recreio que a gente pretende criar sobre uma lei específica e ainda discutir com a cidade, vai servir para novos empreendimentos e para regularizar aqueles que se encaixam no sítio de recreio. Mas eu tenho alguns outros que aconteceram pós-marco temporal que não têm uma metragem adequada para você denominar como sítio de recreio. Tem lotes de 400 metros quadrados. Um sítio de recreio de 400 metros quadrados seria muito cara de pau aqui de falar que é um sítio. Então, eu acho que a sua sugestão é interessante, porque, se outros municípios já vêm normatizando esse marco temporal além do limite do que a REURB federal estabelece, é válido como sugestão para que a Secretaria de Regularização Fundiária analise, porque pode ser uma alternativa, porque o sítio de recreio cobre parte daqueles que estão fora do marco temporal, mas não cobre esses. Então, eu acho que tem aí uma sugestão interessante para conhecer essa legislação. Se essa legislação já está posta, é sinal que já deve ter jurisprudência, porque, se alguém questionasse o fato de que o município está criando um marco temporal diferente da lei federal, quer dizer, a lei

**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

federal determinou, eu sempre posso ser mais restritivo que a lei federal, mas nunca mais flexível. Mas, se já tem municípios que estão atuando dessa forma, talvez já tenham jurisprudências que deem o poder para isso. Então, é interessante. Mas, depois, eu gostaria que você escrevesse a sugestão e a gente conversa à parte. Mas eu acho que é válida a tua dica. Com relação ao Arlindo, ele colocou uma questão de procedimentos e também foi uma preocupação da Carolina.

**Marcelo Manara:** Espera aí, Osvaldo, antes, eu queria comentar do Arlindo. O senhor Arlindo fez questão de dizer que é uma opinião dele, não foi uma pergunta, e ele, inclusive, dispensou os comentários e respostas. Mas eu vou insistir em respeito a todos aqui, porque as considerações que ele colocou como opinião podem servir, alguns têm suscitado dúvidas ou indagações a vários aqui. Então, como audiência pública, mesmo ele tendo dispensado de oferecer qualquer tipo de retorno e resposta, faço questão de posicionar isso para que fique registrado também. Eu vou fazer as minhas considerações, depois eu passo para o Osvaldo completar. Mas eu respeito muito a opinião colocada, mas eu diverjo, porque nós temos análises técnicas jurídicas que dão a sustentação de que não se trata efetivamente de uma revisão do plano diretor. Eu repeti aqui e vou falar mais uma vez, a revisão do plano diretor ocorrerá em 2026, 2027. Então, sim, é uma cidade dinâmica, a cidade é um organismo vivo que necessita ser rediscutida, reavaliada permanentemente. E isso é feito também nos colegiados. Aqui é apresentado um mero resumo, o documento-base de sustentações técnicas, tudo está disponível no site, da forma completa. Não sei se o senhor Arlindo teve esse tempo de se dedicar nessa análise, mas, independente, está lá disponível e continuará disponível até o fim do ciclo das audiências públicas. E ele compõe o ato de convocação de uma audiência pública. Mas ele foi discutido também em câmeras técnicas, no plenário dos colegiados, foi dada publicidade. E, principalmente, o seguinte, ele termina a fala dele colocando um questionamento que todos nós temos. Qual é a melhor fórmula, o melhor modelo de ouvir a população? Ninguém criou ainda o sistema perfeito, porque, para uma população de 700 mil habitantes, fica impensável você ter que promover oficinas, discussões e debates de quadra em quadra, para qualquer ajuste. A audiência pública é um rito consagrado na base normativa brasileira. É bom, é ruim, é suficiente? Eu também tenho meus questionamentos. Mas em todas as questões em que foram reclamar, dizendo que é uma audiência pública não legítima para colher informações da população, em todas as discussões de tribunais superiores, ela foi garantida como um mecanismo hábil. Então, nós temos uma segurança jurídica muito forte, e é isso que eu gostaria de colocar como consideração, em que pese o respeito ao arquiteto Arlindo Regis pelas suas considerações, eu também gostaria de encontrar fórmulas muito mais aperfeiçoadas, mais modernas. Talvez um dia a gente utilize disso para colher mais e mais informações, inteligência artificial. Talvez algum dia todos aqui estejam

## PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

como avatar, todo mundo vai estar em casa jantando, assistindo novela e tal, tudo certinho, não sei. Mas tomara que tenhamos isso. Mas só para posicionar, há uma segurança jurídica muito forte, que sustenta esse modelo de organização de audiência pública, e nós temos uma segurança muito grande de que esse sistema e esse conteúdo, agora, não se trata efetivamente de um novo plano de diretor e um novo zoneamento para a cidade. Osvaldo, por favor.

**Oswaldo:** Bom, vamos lá. Eu vou repassar aqui. Nós estamos discutindo aqui hoje dois diplomas legais, alguns ajustes no plano de diretor e alguns ajustes no zoneamento. Do plano de diretor, o que é um plano de diretor de cidade? Nós tínhamos mais de 100 reuniões lá em 2017, 2018, na cidade, e o plano de diretor estabeleceu a área urbana e a área rural. Nós não estamos mexendo nisso. O que é urbano continua urbano, o que é rural continua rural. Dentro do rural, o plano de diretor compartimentou a APA de São Francisco, a área da Represa, a área ali do Freitas, nada está mudando, está totalmente respeitado, mantido. Aquilo que eu mencionei para o Tomil, o macrozoneamento urbano definiu as áreas de verticalização da cidade, as áreas de expansão horizontal por meio de loteamentos, as áreas de proteção ambiental que estão aqui, as várzeas do Rio Paraíba, as áreas industriais e de serviços. Isso está no macrozoneamento urbano. Isso é um mapa com limites perímetros. Nada disso está mexido, está totalmente preservado. Macroestrutura viária. Quando os loteamentos nascem, a gente tem vias que são estruturais, essas que eu falei para vocês, que ligam de um lado ao outro. Então, isso serve de diretriz para o loteador fazer o projeto dele alinhado a essa macroestrutura. Áreas urbanas de interesse ambiental, como eu falei. As várzeas, cerrado, a gente tem a vegetação de cerrado, principalmente na zona sudeste, lá perto do CTA. Isso não é nem só lei municipal, a lei estadual não permite. Então, nós, municípios, de maneira nenhuma poderíamos suprimir. Então, nós acatamos e preservamos também dentro do nosso plano de diretor. Temos remanescentes de mata atlântica, tanto na zona rural como urbana, estão preservados. Nada mudou. Quem quiser, entra no site da prefeitura e vê lá: plano diretor, vai conhecer todo esse mapeamento. Nada mudou. Parques urbanos, nós temos Parque da Cidade, Santos Dumont, Vicentina Aranha, mas nós temos alguns parques projetados que vão nascer ao longo do tempo em alguns bairros que não têm a sorte de morar perto do Parque da Cidade, dos Santos Dumont, precisam de esses equipamentos. Nós temos um a questão de um plano de drenagem que é as áreas suscetíveis à inundação, onde a população não pode morar, principalmente perto de um Cambuí, Pararangaba, né? São áreas muito baixas, perigoso para as pessoas morarem. E nós temos também os núcleos informais que eu falei, todos relacionados que são passíveis de regularização. Os que não estão no mapa são esses novos pós-marco temporal, que a gente está tentando aqui buscar uma solução. Então nós não estamos mudando o plano diretor, nós estamos buscando

**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

algumas soluções para fatos que ocorreram pós o plano diretor sem alterar o plano diretor. Retrocede um slide para mim. O que que aconteceu que a Daniela explicou? A outorga onerosa é o instrumento para fazer valer essa parte da verticalização, para onde ela vai com mais incentivo e para onde a gente não incentiva tanto. Só que como a ela foi pautada em cima de um índice, que era o MPC e a PGV, a genérica de valores, o valor venal do imóvel, a hora que ele aumentou significativamente, desequilibrou tudo e aí prejudica a ideia dos eixos de adensamento. Então a gente tem que só o quê? Ajustar um índice ali. Nós não estamos mudando nada do plano diretor. A gente está fazendo é valer a ideia do macrozoneamento do plano diretor. Porque se a gente não fizer esse ajuste, a gente vai perder aquela intenção original. Basicamente isso. Bom, a questão da regularização sobre o sítio de recreio, que é o que a gente apresentou. E aqui que foi apresentado, por exemplo, a curva de ruído do aeroporto, ela extrapolava o perímetro do CTA. Então, todo mundo que às vezes tinha residência ali na Vila Iracema, ali no Putin, tem casas residenciais que a gente não podia regularizar porque tava na tal curva de ruído do aeroporto, porque o barulho não permite que a pessoa more. Na medida que eles revisaram e recolheram a curva para dentro do CTA, essas áreas que ficam ficaram como zonas industriais... não, eu estou terminando aqui. Mas então, quando eles recolheram, ainda permaneceu um zoneamento restritivo e a gente não quer mudar mapa. Então, a gente tá prevendo um instrumento que pode ser usado em lei específica, que nem é no plano diretor, porque o plano diretor, ele previa a outorga e regulamentou a outorga. Ele preferiu a previu a transferência do potencial construtivo, que é uma outra coisa diferente, mas a gente ainda não regulamentou. Então ele também previu outros instrumentos que a gente não regulamentou e a gente não colocou esse. Então a gente está colocando agora. Ninguém está mudando nada de plano diretor. Com relação ao zoneamento, que é a outra lei também, nós não estamos mudando a política de zoneamento. Se a gente for discutir aqui mais tempo, daqui a pouco, a Via Oeste está cheia de muro, a Via Jaguari que abriu agora está cheia de muro. A gente não tem tempo hábil para isso. A gente não consegue demolir esse muro aqui embaixo, porque não tem lei que proíba. Então quanto mais tempo a gente demorar para discutir essas questões, a gente vai ter mais problema. A pessoa quer morar num lote que regularizou e eu não posso aprovar a casa dela, porque ele não tem testada, não tem frente. Isso não dá para esperar. Isso aí a gente tem que resolver. São coisas tão dentro da lógica do que é a construção e ordenamento da cidade, muito simples, muito pequena, mas que atrapalha a vida de muita gente. É isso.

**Marcelo Manara:** Obrigado, Osvaldo. Eu acho que as considerações da senhora Ana Paula já foram citadas aqui. Então agora, vereador, por favor, poderia falar

sobre a Casa do Idoso com para a senhora Lídia. Foi pegar um cafezinho para escutar o vereador falar da Casa do Idoso aqui no bairro, por favor.

**Renato Santiago:** Boa noite, secretário. Boa noite a todos os moradores. Nós iniciamos um projeto junto à prefeitura da revitalização do centro comunitário aqui do Jardim das Indústrias, ali na Praça Hélio Augusto de Souza. O projeto, as tratativas, os estudos para essa ampliação foram iniciados no ano de 2023 três. Ano passado, por ser ano de eleição, não poderia se fazer, se efetivar o projeto. Eu até mostrei para ela, por acaso, o Turano mandou para mim ontem que o projeto foi pronto. É uma promessa do prefeito também, tem uma emenda nossa para construção desse novo equipamento. Então nós teremos lá mais três salas de atividades diversas, uma piscina aquecida e toda uma estrutura de novas atividades para os idosos, mas também para as crianças, para os jovens e adultos. Vai ser um espaço multiuso que em breve nós teremos aqui no bairro. É essa a boa notícia.

**Marcelo Manara:** Obrigado, vereador. Turano que o vereador menciona é o secretário José Turano Júnior, secretário de obras. Então, boas notícias para mim também, que sou morador aqui do Jardim das Indústrias. A partir de dezembro me encontrem no baile aqui da Casa do Idoso. Nós vamos voltar à senhora Ana Paula porque o Osvaldo tem mais uma complementação.

**Oswaldo:** Ana Paula mencionou a questão de HIS, o que é HIS? Habitação de interesse social. A gente sabe, Ana Paula, o mercado imobiliário não vai produzir se não tiver um programa governamental para a HIS. HIS a gente está falando de faixa 1 e faixa 1,5 no máximo, né? Então a gente não consegue, o mercado não produz. Essa é uma matéria da Secretaria de Habitação e Regularização. O que a gente deixou dentro do plano diretor é a possibilidade da criação de ZES, a chamada ZES 2, que é para programas habitacionais, inclusive para flexibilizar parâmetros construtivos para tentar viabilizar o preço. Mas isso passa por programas como Minha Casa Minha Vida, passa por isso. Então o plano diretor ele tem ele tem que ter um capítulo de habitação, porque ele tem que ter uma política de habitação, mas o ordenamento do solo proposto por ele e a verticalização proposta por ele não consegue chegar. A única coisa que a gente fez na outorga foi, se for HIS, tem aquele fator de interesse público, a gente zera a outorga. A gente não cobra outorga de HIS, mas ainda não apareceu, tá? Então assim, os empreendimentos estão relacionados a programas governamentais. E nos últimos anos, inclusive o Minha Casa Minha Vida, eu não sei se ele mudou agora porque não é matéria minha, mas tinha uma dificuldade até da forma como ele foi construído, acho que na década de 2010, que ele não criava as condições para financiamentos, mas eu não domino a informação, mas a gente encaminha a sugestão para habitação, está bem?

**Daniela:** Eu acho que é interessante comentar sobre a outorga de alteração de uso, que toda contrapartida arrecadada, a gente está destinando ao fundo municipal de



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

habitação, tanto para regularização como habitação. Eu acabei passando ali rápido, porque o Osvaldo estava me apressando. Mas depois ele pega toda a fala e fala. Mas eu acho importante ressaltar que eu acabei pulando essa parte, está bom?

**Marcelo Manara:** Obrigado.

**Oswaldo:** E agora com relação a Maria Rita, que é a presidente da Convap, ela já se retirou, mas só para dizer o seguinte, que a sugestão dela será analisada no âmbito da secretaria.

**Marcelo Manara:** Maria Rita ainda eu quero fazer uma consideração aqui. Ela fala da complexidade e também aponta que dez anos é um período muito longo para uma cidade tão dinâmica, enfim. O mundo, na verdade, hoje, muda a cada cinco anos. Então nós tínhamos uma realidade à época do estatuto das cidades, nós tínhamos uma realidade à época dos grandes marcos regulatórios que norteiam a obrigatoriedade do poder público em promover essas revisões. Então a definição a cada dez anos, isso foi colocado em marcos regulatórios, não só para o plano diretor, nada, boa parte do acervo que se torna obrigatoriedade de políticas que regem o ordenamento da cidade, que regem a conduta do poder público, das pessoas, enfim, que regra o nosso convívio em sociedade, prezam em dez anos. Mas é lógico que teríamos que ter uma outra discussão de periodicidade, porém, da mesma forma que o mundo mudou nesse período, nós, como sociedade, nós intensificamos e criamos inúmeras outras linhas temáticas e abordagens que também passaram a obrigar o poder público sentar com vocês e definir pactos com a sociedade. Então, que antes tínhamos dez, 12 planos de ordenamentos das linhas sociais, territoriais, enfim. Hoje, gente, olha, só esse ano, em discussão com a equipe da SEURBS, a SEURBS é uma área muito sensível disso. A Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade, ela existe muito em função desse planejamento de cidade. Então vem para a atribuição da secretaria prover esses instrumentos. Então eu estou falando aqui, por exemplo, de novidades. Hoje, é obrigatório no atendimento da lei federal que o município tenha plano municipal da Mata Atlântica. Isso há 15 anos atrás não existia. Hoje, acabei de vir de São Paulo, teremos que fazer plano municipal de adaptação e resiliência às mudanças climáticas, plano diretor de drenagem urbana, planos sociais, então, olha, eu me perdi. Entendeu? Tudo isso também invoca a organização social e paritária em colegiados. Hoje, seguramente, eu vou chutar aqui, mas nós temos que estar conversando em mais de 40 conselhos municipais. Então, ao mesmo tempo em que, puxa, seria necessário discutir a cada cinco anos, mas gente, nós temos um portfólio de políticas públicas que nós temos, inclusive por obrigação legal, esse ano nós vamos discutir o PMGs, o Plano Municipal de Gerenciamento de Resíduos Sólidos. Nós temos que discutir já o Plano Municipal de Mobilidade, todos eles vencendo dez anos, né? Então, gostaríamos de ter mais, de encurtar esse período para termos mais adequação, do que o senhor o senhor Tomil falou, a adequação

do plano diretor a essa realidade constatada aqui. Nós tínhamos que ter a cada cinco anos, tal. Mas é um acervo de políticas públicas que também, eu acho que na fala da Maria Rita Singulano, eu entendi essa oportunidade também de esclarecer. E no mesmo tempo que esclareço, eu convoco a todos, através de entidades, através de associações de bairro, de organizações, enfim, organizações de base das mais variadas, vamos todos para dentro dos conselhos municipais. Nós teremos esse rol de políticas públicas para definir e a melhor participação, inclusive já colocando na fala, na crítica que também é saudável do senhor Arlindo Regis, se tivermos vocês através de instituições nos colegiados, a gente vai cada vez mais massificando, dando capilaridade a esse tipo de conversa. Esses 40 colegiados, cada um tem 15, tem três quatro, cinco câmeras técnicas. Então são tantas as oportunidades, não precisa esperar uma audiência pública, é isso que eu estou falando. E aí você participando através, por exemplo, de uma associação de bairro, você chega na plenária da associação de bairro e fala: "no conselho municipal de saúde aconteceu isso, no conselho municipal de meio ambiente, conselho municipal de desenvolvimento humano", então também para todos que estão aqui, que têm essa vontade e essa participação, alguns inclusive demonstraram aqui e que estão estudando esses casos, que é muito saudável, eu estou reforçando que existem portas e oportunidades da participação social para que a gente faça a cogestão, não a congestão, mas a cogestão da coisa pública.

**Oswaldo:** Eu quero só complementar uma coisa que faltou. Complementando também em relação à manifestação da Carolina, a preocupação dela em relação a áreas verdes, essa coisa na zona rural, na medida de loteamentos, eu estava conversando com a Daniela aqui, a gente teve uma ideia aqui de associar a condição do sítio de recreio na zona rural, quando ele acontecer, à recuperação ou à recomposição florestal de parte dessas unidades de sítio. Isso é uma coisa interessante, que daí a gente dá uma possibilidade para a pessoa, mas ao mesmo tempo ela dá uma contrapartida ambiental, não só a financeira para habitação, mas a contrapartida ambiental de fazer floresta dentro desse sítio. Então, pegando o teu gancho aí, a gente vai inserir essa condição já na aqui na minuta, está bom?

**Daniela:** Só para completar, eu gostaria de convidar quem não conhece o plano diretor, em relação às nossas propostas, a pelo menos ler o artigo segundo, o quarto, o décimo e o artigo 66 para mostrar que tudo que está sendo proposto está lá como diretrizes ou objetivos. Então, a gente está fazendo quando o diretor acontecer ou manter a proposta original que foi estabelecida. Então, convido pelo menos a esses artigos.

**Marcelo Manara:** Obrigado. Legal, Daniela. Então, já entrando na linha para Carolina, nessa leitura do plano diretor, senhora Carolina, nós inovamos no plano diretor em 2018 nos condomínios sustentáveis. Então, é uma tipologia de zoneamento inédito no Brasil em que o lote a ser ocupado, ele tem uma cota parte

## **PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

### **SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

associada para agrofloresta, para produção florestal, enfim. Então é o exercício prático, a tentativa de um zoneamento que conversa e exercite aquilo que eu falei antes, uma concepção de urbano. E olha que nós nos atrevemos, porque não foram poucos os órgãos, IBGE e uma série de órgãos falam: "não faça isso porque que é ilegal". E nós mesmo assim, a Lívia está ali, a Lívia participou da construção disso. Então, é um exercício de zoneamento exatamente que veste essa sua questão, essa sua ansiedade de que nós tenhamos sim essa esse convívio do urbano com principalmente o componente florestal, aí sim, urbano. Também com relação a isso, a qualidade do ar, a impermeabilidade do sol, a permeabilidade solo, áreas verdes, nós temos assentado também numa política inovadora em 2022, que foi o Código de Obras, que tem o manual de sustentabilidade do ambiente construído, que é esse. Nele, São José dos Campos em 2022 anunciou, foi o primeiro município na América Latina a fazer isso, que estaria abdicando, abolindo, entre aspas, lógico, uma opção da construção convencional. Porque para você ter um projeto de reforma da sua casa, construção de um prédio, shopping center, indústria, hospital, você precisa atingir uma pontuação mínima da adoção de conceitos do green-building, da construção verde, como queira. Então lá tem, se você planta mais árvores, se você aumenta a superfície permeável, se você faz captação de água de chuva, se você tem telhado verde, tem painel fotovoltaico, mais de 90, hoje chegou a 119. 91 estratégias, 123 opções, insumos, equipamentos, serviços e tal, é a única cidade que tem isso. Ao ponto de, em setembro de 22, a organização do Green Cities Europeu convidou São José dos Campos a apresentar essa inovação com grande surpresa, com grande entusiasmo da comunidade europeia. Não acreditaram que uma cidade no país do terceiro mundo tivesse já internalizado como proposta. E mais do que isso, falando também qualidade do ar, esse manual de sustentabilidade foi revisado agora em abril de 25. E mais uma vez, primeira cidade, talvez uma das primeiras do mundo, em que lá agora a maior pontuação atribuída é a obra carbono neutro. Então, sim, nós já estamos na rota da cidade carbono neutro. Em junho de 24, a comunidade europeia, o Ministro de Ciência e Tecnologia de Portugal veio a Brasil falar: "a comunidade europeia está investindo 2 bilhões de euros para uma rota de cidade carbono neutro na Europa. Gostaríamos de convidar uma cidade do Brasil para acompanhar essa jornada de aprendizado e construção metodológica", que isso é uma coisa nova no mundo. Não existe nenhuma cidade neutralizada de carbono no mundo ainda. E os agentes brasileiros e o IPT, FAPESP indicaram o São José dos Campos. O prefeito antes aderiu em dezembro e nós já estamos atuando, ontem eu estive em São Paulo, já num centro de ciência para desenvolver essa metodologia que vai ainda ter a rota metodológica daqui a dois, três anos, mas ele tem duração de cinco anos. Então, São José será a primeira cidade carbono neutro no Brasil. E por que o carbono? Porque o carbono hoje regrado na legislação brasileira, ele é o grande indexador de

todos esses estímulos da cidade resiliente, cidade sustentável, cidade adaptável à mudança climática. Então o carbono é o indexador do plano municipal de adaptação e resiliência à mudança climática. Então São José dos Campos sim está mais uma vez à frente, em termos de organização e caminho de sustentabilidade, comparativamente às cidades brasileiras, e também ali pari passu com as cidades europeias, nesse sentido, eu acho que muita boa novidade, boas coisas nós teremos aí. Porque a atrás disso também vem um grande investimento, vem CNPJs, vem empresas que querem se instalar aqui em razão dessa política de sustentabilidade, gerando emprego e renda na economia verde. Então, muito legal. Bom, com isso a gente encerra então a quarta fase. Então, já partindo para a última fase de encerramento, queria agradecer muito a Daniela, ao Osvaldo, a toda equipe que está aqui, a todos que estiveram aqui, a equipe de apoio, ao pessoal da guarda, novamente a diretora da escola, a secretária Ruth pela disponibilização do espaço, a equipe de comunicação, mas principalmente a todos vocês, pelas contribuições. Tivemos poucas pessoas, mas muito rica a conversa. E aí eu reforço: não é bom uma audiência pública? A gente não aprendeu muita coisa junto hoje aqui? Olha que legal. Parabenizar pelo comportamento, pela conduta e agradecer novamente ao vereador Renato Santiago, está aqui desde o início. Repito isso daqui tudo, depois vai num pacote, um embrulho, um lacinho, não vou falar vermelho, mas um lacinho para a Câmara Municipal e nós novamente lá uma audiência pública, né? Agradecer a todos vocês. Boa noite para todo mundo. Espero segunda-feira ter a última audiência. Lembrando, todas as contribuições querem encaminhar por e-mail, tem até o dia 07. Então, aguardamos toda essa contribuição de vocês aí. Mas foi muito legal hoje. Vizinhos, vocês deram um show de bola hoje. Obrigado.

[02:19:47]