

São José dos Campos, 13 de dezembro de 2019.  
ACVP016/2019

Recebi em 13/12/19  
19h00  
Bruno Feneira.

Exmo. Sr.

Felicio Ramuth

DD. Prefeito Municipal

São José dos Campos – SP

**Ref.: Contribuições para a Lei de Polo Gerador de Tráfego (PGT) e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV) de São José dos Campos**

Senhor Prefeito,

Nossa cidade vivenciou nestes 3 últimos anos uma grande e democrática discussão do pacote jurídico relacionado ao urbanismo, que há tanto tempo a sociedade e o setor da construção civil tanto clamavam.

Passamos por intensas discussões para chegarmos a um consenso sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), e posteriormente passamos aos desafios de equalizar uma Lei de Parcelamento do Uso e Ocupação do Solo (LPUOS). A aprovação destas leis foi um ótimo passo para o futuro de nossa cidade e nos sentimos orgulhosos de termos feito parte ativamente do processo.

Mais uma vez ressaltamos a maneira democrática, transparente e ética em que se deram essas discussões.

Estamos, agora, novamente debruçados em uma legislação de grande importância para a cidade e para o setor, que são a lei referente ao Polo Gerador de Tráfego (PGT) e o Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV).

Há de se lembrar que na discussão do PDDI foi instituída a Outorga Onerosa do Direito de Construir e se não formos criteriosos com a aprovação destas leis em discussão hoje poderemos novamente desequilibrar a tênue relação de mercado entre custo de execução e capacidade de pagamento da sociedade.

Nossa sociedade vive mudanças em ritmo nunca antes ocorrido, São José dos Campos sempre foi uma cidade de vanguarda e precisa continuar atenta aos sinais dos novos tempos.

Continuarmos achando que a Indústria da Construção Civil ser a responsável por arcar com os gastos relacionados ao trânsito já existente na cidade é um equívoco, e ainda fere a legislação federal (Lei 13874/19) recentemente aprovada. Precisamos enxergar um futuro onde o Poder Público possa privilegiar mais o transporte coletivo, tornando-o assim mais viável e disponível, e exigir menos dos compradores de imóveis.

Neste sentido fazemos nossas contribuições sobre as propostas de legislação apresentadas neste momento:



## Em relação a Lei do PGT

Art. 4º - O município não deve interferir nas decisões e características internas do empreendimento, estas já são regulamentadas por legislação específica. Não cabe ao município propor alterações nestas áreas.

Assim, entendemos que a DV emitida não deverá interferir na circulação interna do empreendimento, isto é prerrogativa do projetista, que apenas deverá atender à legislação vigente.

Art. 5º- O parágrafo 2º propõe a criação de uma nova taxa para aprovação de RIT, o que discordamos, pois o mesmo faz parte do processo de aprovação e já existe uma taxa para tal.

Art. 11º e 12º – As faixas de aceleração e desaceleração são as maiores e mais eficientes medidas mitigadoras, devendo constar desse item e serem computadas quando do cálculo da cobrança de percentuais do valor da obra, não importando se estão ou não dentro da matrícula do empreendimento.

Art. 12º Item III – Não é medida mitigadora “a instalação, revitalização e fornecimento de equipamentos de fiscalização, segurança e controle de tráfego” – Necessário retirar este item. Inclusive não é uma das destinações possíveis do FMT conforme o Art. 22º.

Art. 14 º - Acabamos de aprovar uma outorga onerosa que daqui a um ano já estará impactando o preço dos empreendimentos, por isso sugerimos para os diversos empreendimentos fixados em:

- 1- Para empreendimentos residenciais multifamiliares = 0,70% (sete décimos por cento) do custo básico global da edificação.
- 2- Para edifícios verticais de salas comerciais ou de serviços com mais de 3 pavimentos = 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do custo global da construção.
- 3- Para demais empreendimentos não residenciais = 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do custo global da edificação, independentemente de ser PMI ou PGI, uma vez que a escala do empreendimento já vai instituir valor maior.
- 4- Para empreendimentos de uso misto, quando um for residencial = propomos o valor do residencial, uma vez que o Plano Diretor e a Lei de Zoneamento estimulam este tipo de edifício, teremos redução de viagens de trânsito e uso mais racional de vagas de garagens.
- 5- Não concordamos com o § 4º, pois o mesmo desestimula reformas e consequentemente revitalização de espaços e bairros.

Art. 16 – Assim como o artigo anterior desestimula reformas, revitalizações e não podemos pagar taxas apenas ao mudar usos de determinados locais, esse artigo teria que especificar apenas os casos em que a atividade aprovada é por exemplo PMI e a requerida PGI.

Art. 18- §1º - Precisamos de regras claras de como e por quem serão comprovados os impactos viários, e após serem comprovados, quais são as medidas realmente necessárias para compensá-los ou vamos ter muita judicialização em função inclusive da Lei Nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 – Declaração dos Direitos da Liberdade Econômica, que diz em seu Artigo 3º, item XI -

“Art. 3º São direitos de toda pessoa, natural ou jurídica, essenciais para o desenvolvimento e o crescimento econômicos do País, observado o disposto no parágrafo único do art. 170 da Constituição Federal:

*XI - não ser exigida medida ou prestação compensatória ou mitigatória abusiva, em sede de estudos de impacto ou outras liberações de atividade econômica no direito urbanístico, entendida como aquela que:*

*a) (VETADO);*

*b) requeira medida que já era planejada para execução antes da solicitação pelo particular, sem que a atividade econômica altere a demanda para execução da referida medida;*

*c) utilize-se do particular para realizar execuções que compensem impactos que existiriam independentemente do empreendimento ou da atividade econômica solicitada;*

*d) requeira a execução ou prestação de qualquer tipo para áreas ou situação além daquelas diretamente impactadas pela atividade econômica; ou*

*e) mostre-se sem razoabilidade ou desproporcional, inclusive utilizada como meio de coação ou intimidação;"*

§2º - Se o empreendedor optou por fazer o RIT ele tem o direito de executar as obras, se fosse para depositar em dinheiro poderia ter feito a opção anteriormente (retirar todo o item).

Art. 22 º § 2º- No decreto que regulamentará o PGT deverá ficar claro como será a forma de recolhimento dos recursos destinados ao FMT. É necessário incluir regras de onde e quando serão realizadas as obras que equivalem ao pagamento antecipado previsto no § 5º do Art. 6 º.

Art. 25º - Precisamos discutir mais o assunto, pois estes processos de transformações de uso acabam atrasando licenças de funcionamento e desacelerando a atividade econômica.

Art. 27 º - É de extrema importância que haja uma compensação dos valores pagos na OODC, que segundo o PDDI deverá ser usado para infraestrutura urbana, que é o mesmo uso da arrecadação com as medidas mitigadoras.

Assim é necessário incluir neste artigo previsão legal para que todo o valor pago como Medidas Mitigadoras deverá ser abatido do valor a ser pago na OODC.

### **Em relação à Lei do EIV**

Art. 3º - O percentual de 5% é muito pequeno para empreendimentos com mesmo uso anterior. Propomos o porcentual de 10%.

Art. 4º Excluir totalmente o artigo – Não há como criar mais obrigações além de todas que já estão sendo impostas, além disto, não está compatível com a LPUOS aprovada recentemente.

No anexo 1- Excluir edifícios comerciais e/ou serviços, pois na atual legislação tais imposições são válidas apenas para Shopping, Galeria e Boulevard. Excluir também edifícios multifamiliares devido ao mesmo motivo da retirada do artigo 4º.

Art. 5º - Excluir. Não é possível um empreendedor ficar responsável pelas informações provenientes de empreendimentos que não são dele.

Art. 6º III - A área de influência secundária está muito extensa, devendo ser 1Km.

Art. 15 § 1º - Exigir apenas um canal de comunicação que poderá ser eletrônico.

Art. 21 ° Este artigo não deveria especificar nenhum item, apenas deixar claro que as contrapartidas serão determinadas de acordo com o impacto a ser gerado pelo empreendimento. Além disso, itens como o item IV só poderão ser aplicados em prédios tombados, o item V é uma obrigação do Município e o item VII uma interferência no projeto.

§ 7º Quando for o caso de pagamento ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano deverá já ficar claro onde o Município investirá o recurso.

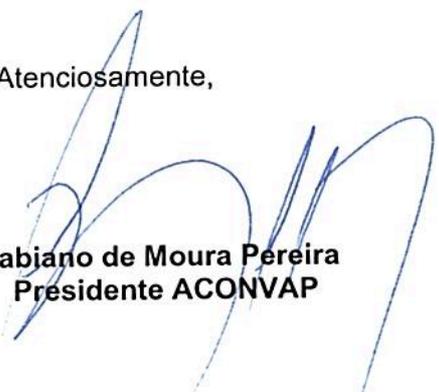
Art. 33º - Deverá ser modificado deixando claro que só ocorrerá no caso da atividade pretendida ser mais restritiva do que a aprovada.

Art. 34º - A revalidação de projetos deverá se dar com os mesmos parâmetros com que foram aprovados.

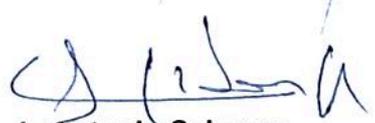
Art. 37º - Como o EIV é relativo a um projeto com atividade determinada, deverá valer enquanto o projeto tiver validade.

Certa de sua atenção, a Entidade está à disposição para maiores informações que se façam necessárias.

Atenciosamente,



**Fabiano de Moura Pereira**  
**Presidente ACONVAP**



**Luiz Antonio Sabonge**  
**Vice Presidente de Incorporadoras**  
**e Loteadoras ACONVAP**



**José Renato Dias Fedato**  
**Vice Presidente e 1º Secretário ACONVAP**



**Maria Rita de Cássia Singulano**  
**Diretora de Incorporadoras**  
**e Loteadoras ACONVAP**