

TRANSCRIÇÃO
5ª Audiência Pública - 27/05/25
Local: Casa do Idoso Norte - horário: 18h45

Marcelo Manara: Obrigado pela presença, todos aqui, para mais uma rodada, mais uma audiência pública de discussão sobre os caminhos, o desenvolvimento de São José dos Campos, que sempre é muito bom a gente estar aqui no zóio no zóio, ouvir a população, ouvir todas as regiões da cidade, e para que a gente possa, cada vez mais, construir, desenvolver essa São José que todos amam, essa cidade que é reconhecida nacionalmente pela sua qualidade urbanista, qualidade de vida, uma cidade, sem dúvida nenhuma, que faz jus ao reconhecimento como uma cidade inteligente, resiliente e sustentável. Agradecer a presença de todos aqui, em especial do nosso conselheiro, coronel Mauro, que está aqui, do Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural, do comando também, já foi do comando também, mas agora é do Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural, região rural, que tem tanta ligação aqui com o Santana, e lembrar a todos, então, que nós temos um Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural forte, participativo, assim como o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e o Conselho Municipal de Meio Ambiente, que, aliás, essas discussões também já passaram em câmeras técnicas, em discussões nesses colegiados, atendendo ao rito, atendendo à nossa forma de fazer política pública, sempre discutindo com os conselhos, com a sociedade, com a Câmara Municipal. Então eu vou ler aqui a regrinha do jogo, eu vou pedir a todos, porque aqui é acústica, qualquer conversa que tem aí no fundo já começa a ecoar aqui, então pedir a todos em respeito à audiência pública, a todos aqui presentes, para a gente manter o máximo silêncio possível, para que a gente possa realizar com tranquilidade a audiência pública, tranquilidade essa, que nós temos já repetido nas três anteriores, três, quatro, nas quatro anteriores. Hoje é a quinta? É, hoje é a quinta audiência pública. Lembrando que nós temos mais duas audiências, então reforçando sempre que audiência pública é sempre um chamamento para a população, um convite aberto. Então aqueles amigos, parentes, pessoas de igreja, associações de bairro que eventualmente não puderam estar aqui hoje presentes, avise para estar na próxima audiência, dia dois é a audiência final. E lembrando, toda contribuição pode ser feita em até cinco dias após a última audiência pública. Então até o dia 7 de junho nós podemos receber todas as considerações, críticas, sugestões e pontuações sobre a matéria que está sendo discutida. Todo o material está disponível no site da Prefeitura, então vocês podem ter isso que vai ser apresentado aqui de forma resumida, mas tem lá no site da Prefeitura todo o material para melhor orientar, subsidiar a todos nós. O decreto 19.939, de 8 de maio de 2015, regulamenta a realização das audiências públicas de discussão de ajustes de parâmetros urbanísticos da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo no município de São José dos Campos, lei complementar 623, de 9 de outubro de 2019, e de contrapartida financeira do planejamento sustentável do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, lei

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

complementar 612, de 30 de novembro de 2018, e das outras providências. O prefeito de São José dos Campos, no uso de suas atribuições legais, que lhe são conferidas pelo inciso 9 do artigo 93 da lei orgânica do município, de 5 de abril de 1990. Considerando o disposto no inciso 5 do artigo 16 da lei orgânica do município, que estabelece a obrigatoriedade da realização de audiência pública, no caso de elaboração ou alteração da legislação reguladora do uso e ocupação do solo, considerando que consta no processo administrativo, 47.064 de 2025, decreta, artigo 1º, fica regulamentada a realização das audiências públicas referentes à discussão de ajustes de parâmetros urbanísticos da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo no município de São José dos Campos, lei complementar 623, de 9 de outubro de 2019, e da contrapartida financeira do planejamento sustentável do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, lei complementar 618, 30 de novembro de 2018, por meio desse decreto. Eu vou interromper aqui, só para lembrar, eu esqueci de avisar a todos que já iniciou a audiência pública, então está aberto as inscrições à fala, aqueles que quiserem é só procurar a mesa ali na frente, se inscrever para a fala, essa inscrição estará aberta até às 19 e 45. Artigo 2º, retomando, 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 e uso e ocupação do solo do município e da contrapartida financeira de planejamento sustentável do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado e propiciar a participação popular com a obtenção de subsídios e contribuições atinentes ao tema. A convocação e divulgação, artigo 3º, da data, horário e locais das audiências públicas nos termos do parágrafo 2º do artigo 16 da Lei Urbana do Município, de 5 de abril de 1990, deverá ser divulgada com no mínimo 15 dias de antecedência ou em pelo menos dois órgãos de imprensa local. Parágrafo único, as audiências públicas são presenciais e realizadas em locais adequados, que disponham de infraestrutura, facilidade de acesso e segurança. E com isso eu agradeço à SASC, à disponibilidade de toda a equipe, à Guarda Municipal, a toda a equipe de comunicação da Prefeitura, que disponibilizaram para nós esse espaço, esse conforto, segurança e tecnologia para o bom desempenho da audiência pública. Artigo 4º, a audiência pública será dividida e realizada em cinco etapas, descrito a seguir. Então aqui está a regrinha da audiência, tá? Então nós vamos realizar em cinco etapas. A primeira etapa, abertura realizada pelo secretário do Urbanismo e Sustentabilidade ou seu representante, é o que nós estamos fazendo agora, com a duração máxima de dez minutos. Segunda etapa, apresentação da proposta de ajustes para o âmbito urbanístico, a de parcelamento e usufruição do solo, é essa apresentação pelo secretário do Urbanismo e Sustentabilidade ou seu representante. No caso hoje, quem fará a apresentação para vocês é o engenheiro Oswaldo Vieira, que está aqui do meu lado, conforme disposto no artigo 2º desse decreto, com duração máxima de 40 minutos. Então terminando a apresentação do Oswaldo, nós entramos na terceira etapa, manifestação da população presente, com duração máxima de três minutos cada cidadão que solicite fazer uso da palavra. Então,

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

repito, a inscrição, a fala, vai obedecer a ordem dessa inscrição e está lá na frente, disponível para quem quiser fazer uso da palavra. Quarta etapa, comentários por parte dos técnicos do município, com duração máxima de 20 minutos. Então, passadas as manifestações da população, nós iríamos anotar aqui todos os questionamentos, e aí nós vamos já, de pronto, responder algumas. Aquelas que não tiver resposta no momento, nós encaminharemos depois para cada participante. Quinta etapa, comentários e encerramento pelo secretário de Urbanismo e Sustentabilidade ou seu representante, com duração de cinco minutos. Conjunto total de todas as manifestações previstas desse artigo não poderá exceder 120 minutos. Parágrafo segundo, os cidadãos que quiserem se manifestar de acordo com o disposto no inciso terceiro desse artigo deverão se inscrever durante os primeiros 60 minutos a contar do início da audiência. Para manifestação, será obedecida a ordem de inscrição, sendo que cada um terá direito a uma manifestação. Fica proibido o uso de apitos ou instrumentos acústicos, qualquer manifestação verbal que conturbem as discussões na 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. Todas as falas aqui serão gravadas e vão compor como documento oficial da audiência pública, lembrando que a todos vocês, é dado ainda cinco dias após a realização de hoje. Tem isso? Tem. Os participantes da audiência pública deverão registrar sua presença em lista. Artigo 7. 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 curbs.sjcsp.gov.br e protocolo de ofício junto à Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade. Esse decreto entra em vigor na data de sua publicação. Assinam esse decreto, o senhor prefeito municipal Anderson Farias Ferreira, eu como secretário de Urbanismo e Sustentabilidade, Marcelo Pereira Manara e Gabriela Estefane Guerreiro Nogueira, secretária de Assuntos Jurídicos. Então encerrando a primeira etapa das cinco, passo a palavra para o engenheiro Oswaldo Vieira fazer a apresentação para vocês. Não sem antes render uma homenagem ao Oswaldo Vieira que está aí nos seus últimos dias para aposentadoria, numa carreira brilhante de legados da prefeitura, parabenizar o engenheiro Oswaldo pela sua trajetória que é aí o coordenador, o pai de três planos diretores, então uma carreira brilhante, muita contribuição para toda a cidade de São José dos Campos. Obrigado, Oswaldo.

Oswaldo: Boa noite! Bom, boa noite a todos. Eu vou fazer uma apresentação aqui para vocês da proposta, é uma síntese do que está disponível, inclusive, no site, mas inicialmente eu vou fazer só um comentário a respeito do processo das audiências públicas, pode passar. Na verdade, é que surgiram algumas dúvidas em alguma das audiências, eu queria só reafirmar que o edital de convocação das audiências se deu no dia 5 de maio, sendo que ele foi publicado no boletim do município em 30 de abril de 25 e no jornal Vale em 3 de maio de 25, porque é o edital que é a convocação da sociedade, o que o Manara, o secretário está lendo agora, é o decreto que rege o rito da audiência, mas

não é a convocação da audiência, é que houve algumas dúvidas em algumas audiências e eu estou esclarecendo. Pode passar? Uma vez feito, editado essa convocação para a sociedade, ela foi veiculada na imprensa, no site da prefeitura, foi enviado o convite oficial aos conselhos municipais, entidades públicas, civis e associações das cidades, e aí envolve tanto o poder executivo municipal, legislativo, a questão da Assembleia Legislativa do Estado, poder judiciário, cartórios, autoridades religiosas, militares, polícia, órgãos do governo estadual, governo federal, concessionários de serviços públicos, sindicatos, prestadores de serviços, associações, clubes recreativos, Rotary, universidades, imprensas, indústrias e equipe, e aí, então esse material todo foi disponibilizado com antecedência de 15 dias, mais que 15 dias. Houve um comentário, e eu estou só esclarecendo isso, o decreto apenas rege o rito, podemos? Bom, falar um pouquinho, então, para iniciar a proposta, nós elaboramos o plano diretor em 2018, e estabelecemos as regras, os objetivos, os vetores de crescimento da cidade, e em 2019 e nós o regulamentamos com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, que todo mundo conhece por Lei de Zoneamento. Agora, por que a gente está aqui hoje? A cidade é um organismo vivo, ela está ali, acontecendo, as coisas estão acontecendo. E a gente percebe que alguns ajustes, alguns aperfeiçoamentos são necessários, inclusive na técnica da escrita do artigo, na dúvida de um parâmetro, não no zoneamento, não na mudança de um zoneamento, mas na dúvida do entendimento de um artigo. Então, nós estamos buscando dar esse aperfeiçoamento à técnica legislativa e alguns parâmetros que a gente percebeu que não estão funcionando como deveriam, porque a cidade tem esse dinamismo. Então, sete anos depois do Plano de Diretor, nós vamos apresentar essa proposta, nós não estamos mudando nada em relação ao que o Plano Diretor estabeleceu de macro zoneamento, de centralidades, eixos de ocupação, áreas de proteção ambiental, áreas industriais, nada está sendo alterado. Nem no Plano Diretor, nem no mapa de zoneamento. Não tem mudança de mapa de zoneamento nenhuma. A questão é só redacional e de alguns parâmetros urbanísticos. Podemos seguir? Vou iniciar pelo Plano Diretor. Vamos lá. Para começar o Plano Diretor, é importante contextualizar um aspecto. Para construir um edifício, existe um indicador que se chama coeficiente de aproveitamento. É um nome que a gente usa como técnico, engenheiro, arquiteto usa. Você tem um terreno, e aquele terreno tem um valor de coeficiente. Se eu quero construir, eu vou precisar de um valor maior de coeficiente. O que acontece, então? Eu tenho um terreno, se eu construir uma vez o terreno, eu estou construindo 100 metros quadrados. Se eu construir duas vezes o terreno, eu estou construindo 200 metros quadrados. Então, esse número 1, 2, 3, 4, 5 é que determina quanto eu posso construir, desde um shopping até uma moradia, um comércio, um serviço. Tudo está regido por esse número. Bom, antes do Plano de Diretor de 2018, a legislação urbanística de São José dos Campos não previa a figura de um coeficiente básico e máximo. Então, o básico é esse número 1, o máximo pode ser 2, 3, 4 ou 5, depende da localização que ele está no território. Só que o que aconteceu? Todo esse tempo em São José dos Campos, desde que começou o processo de verticalização da

cidade, os prédios, final dos anos 60, 70 e aí afora, nós não tínhamos coeficiente básico, nós tínhamos um coeficiente diverso, que era 2, 3, 4, 5, o centro sempre foi 5. A tentativa de que voltasse a ter moradia no centro, porque o centro fica esvaziado à noite, perdeu população, então sempre se usa isso com incentivo, mas não quer dizer que ele ocorra. E o coeficiente era gratuito na cidade, não se pagava para construir. Com o Estatuto da Cidade, em 2001, uma lei federal, estabeleceu-se a possibilidade que as cidades do Brasil passassem a comprar coeficiente das prefeituras, dando à prefeitura um valor de venda daquele coeficiente. Em 2018, foi a primeira vez que associamos isso na cidade, e eu vou explicar por quê. Então, com o Plano Diretor de 2018, o nosso coeficiente básico, em vez de 1, passou a ser 1,3 no nosso caso. E o coeficiente máximo ficou diversificado, vai variar mediante o pagamento da outorga. Ou seja, nós criamos a figura de coeficiente básico, e eu vou explicar por que 1,3. Não existia o coeficiente básico. O coeficiente era 3,4,5. Hoje é 1,3 o básico. Ele é 1,3 porque se um terreno for fazer um sobrado para moradia, ele vai precisar de mais de 1. E como nós isentamos a moradia e isentamos a residência, não seria justo cobrar de uma moradia à outorga. Então, 1,3 é exatamente isso. Se nós tivéssemos colocado 1, nós estaríamos cobrando de residência. Não está sendo cobrado de residência. Então, nós partimos de 1,3. E o coeficiente de aproveitamento máximo que eu falei, ele é diversificado. Pode seguir. E o que a gente fez no plano diretor? Então, instituindo esses coeficientes básicos e máximos, a gente criou, através desse instrumento federal, que várias cidades do Brasil já usam, Curitiba, São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, e sem falar no mundo, Nova York, Manhattan, aquela coisa toda, já usam isso. E a gente, qual era a ideia? Existem áreas na cidade que vêm perdendo população. Existem áreas da cidade que vêm ganhando população. Quanto mais uma cidade se estende horizontalmente, mais custo de manutenção para a cidade. Eu tenho que construir escolas, creches, UBS lá na periferia. Então, se a cidade não tiver verticalização, a gente tem uma cidade horizontal, a gente vai avançar aqui em zona norte adentro, vai pular Carvalho Pinto, e não é bom para a cidade. Porque as pessoas passam a morar longe, passam a se deslocar. Por isso que uma cidade tem que ter casas térreas, comércio, serviços e prédios. Uma cidade tem que ter misto, é mista. A cidade precisa. A questão é como a gente direciona as coisas. Onde pode ter essas coisas? Mas é necessário que as tenha. Então, dentro dessa premissa, aqui que eu coloquei, residência de familiar não paga outorga, a gente estabeleceu o seguinte, olha, pegamos no plano diretor, falamos, centralidade metropolitana, é o centro da cidade, centralidades municipais, aquários, Vila Diana, centralidades locais, a gente tem alguns bairros, como uma região de Vila Industrial, Parque Industrial, são áreas que a gente está fortalecendo em uso misto, comércio, serviços e residências. E fomos dando, todo mundo parte de 1,3, e conforme a gente quer fortalecer um bairro e segurar o outro, a gente dá o coeficiente máximo maior ou menor. Tem locais que a gente está mantendo a 1,3, porque a gente não quer que cresça. Então, a periferia da cidade, eu vou evitar incentivar prédio. Eu tenho que incentivar a renovação urbana, não prédios na periferia. Grandes conjuntos, como tiveram

no passado, Primavera, na Zona Sul, os conjuntos lá no final do Cajuru, as pessoas ficaram, vão buscando criança para acordar de madrugada para ir para a escola do outro lado da cidade. As crianças do Cajuru estudavam no Frei Galvão. Não pode. Então, a gente tem que ter esse cuidado. Vamos lá? Com isso, a gente estabeleceu uma regra para cobrar. Bom, como é que nós vamos cobrar? Fizemos uma fórmula, só que aí tem uma questão. A base para cobrar é o valor do terreno. Quanto que vale o terreno? E ele é medido pelo valor venal. É aquilo que a prefeitura tem de base para cobrar IPTU. O que aconteceu? Quando a gente bolou toda essa lógica, a gente percebeu que a prefeitura atualiza a chamada planta genérica de valores, que é aquela planta tributária da cidade, a cada quatro anos. E sempre ela acompanhou a inflação. Então, a gente montou toda essa lógica em cima da inflação. Só que o que aconteceu em 22? A prefeitura fez uma correção maior. E isso vai afetar o valor do terreno. Pode seguir. Não, está na outra? Pode passar. Então, aqui. Os índices de revisão da PGV, então, foram superiores ao praticado pela inflação. Quando a gente fala em INPC, Índice Nacional de Preços ao Consumidor. O que impactou o equilíbrio da fórmula da contrapartida financeira da outorga. Com isso, a gente precisou reequilibrar. Por quê? Se um terreno valorizou muito no seu cálculo tributário, ele impacta no quanto que o cara vai pagar. E impactou demais. Porque a valorização da planta foi de 40% a 60%. Enquanto que a inflação foi de 23%. Então, o que a gente fez? A gente deu um desconto da inflação. De 23%. Só que esse desconto acabou agora. E a gente chegou a uma conclusão que, como vem nova planta genérica de valores no final do ano agora, porque a planta é aprovada, foi aprovada em 21, passou a vigorar em 22, 23, 24, 25. Agora ela vai ser aprovada em 25, vai vigorar em 26, 27, 28, outro plano diretor. Nós chegamos à conclusão que é melhor a gente atrelar à inflação, não considerar mais a planta genérica, porque ela pode dar essa distorção e aí a gente manter uma justiça dentro da lógica. Porque São José nunca se pagou por prédio e está se pagando. Mas a gente tem que ter um equilíbrio fiscal porque a gente também não quer comprometer o quê? Oferta de unidades e empregabilidade. Construção civil dá empregabilidade na cidade. E oferta de unidades tenta manter o preço. Se eu tenho menos empreendimentos na cidade, aumenta o custo do apartamento. Então tem que ter oferta. Oferta para aluguel, oferta para aquisição. Então essa lógica a gente teve que fazer. Eu queria voltar no slide anterior e dizer o seguinte, que eu que fiz uma lambança aqui. Mas aqui, o todo o dinheiro arrecadado com a outorga, ele vai para um fundo, chamado Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano. Esses recursos financeiros, depois, por força do conselho gestor do fundo, que tem membros da sociedade civil e membros da prefeitura, decidem a aplicação dos recursos. E as primeiras aplicações dos recursos já deram resultado na cidade. Zona Leste, Praça São Rafael, Morumbi, Praça Verão, Vila Adriana, conjunto poliesportivo. Aqui eu já posso adiantar, Vila Rossi? Aqui na Vila Rossi, naquela área ali próxima à Via Norte, já tem um projeto em desenvolvimento e aprovado pelo CMDU para implantar uma área de lazer ali na frente daqueles condomínios, que hoje você não tem ali. Então vai ser o próximo projeto que já está em vias de licitação, que foi aprovado para

usar o dinheiro. Então a gente vê o quanto que a outorga ajuda a cidade nesse aspecto. Ela dá elementos, porque o empreendedor ele paga, e esse valor vai para fazer obras de qualificação na cidade. Então a gente tem retornos positivos, por isso que a gente tem que manter esse equilíbrio do instrumento, porque ele tem que ser justo para todos. Tem que deixar o empreendedor produzir dentro daquilo que a gente combinou e gerar o recurso, que tem sido entregue para a sociedade várias coisas boas nesse sentido. Podemos seguir? Bom, então o que a gente está propondo, como eu falei? A partir de 2026...

Manara: Só complementando, destacar, que além dessas praças e da Vila Rossi, que é a próxima a ser entregue, como área de lazer, mas também não sei se você falou do Mercado. Tá. Esses recursos que vêm da outorga onerosa, também já estão destinados para outros investimentos. Então já foram 3 milhões de reais para a reforma e modernização do mercado municipal, enquanto patrimônio histórico e equipamento de toda a sociedade joseense. E também destinados 2 milhões de reais para regularização fundiária. Também recursos da outorga onerosa. Importante destacar que a aplicação desse recurso não é uma decisão unilateral da Prefeitura. É um colegiado, que é o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, que, através da análise prévia do Conselho Gestor, o Conselho Gestor tem 3 representantes da Prefeitura, 3 representantes da sociedade civil organizada, e há a prova na plenária do CMDU. Então eu destaco a importância de... reforço aqui. O Coronel Mauro está aqui como representante do Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural. A importância das entidades, organizações, ingressarem e participarem dos colegiados do Conselho Municipal de Meio Ambiente, Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural. Porque, neste caso, o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano é uma discussão, debate, deliberação que ocorre no Conselho Municipal para aplicação desse recurso. Então, além das 5 praças, 4 já entregues para a população e uma que já vai para certame aqui na Vila Rossi, o Mercado e a regularização fundiária já receberam recursos também do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Oswaldo: Bom, dando continuidade, toda essa fala que eu fiz aqui para tentar explicar que, neste momento, no ajuste do Plano Diretor, é simplesmente a manutenção do desconto até o próximo Plano Diretor, mantendo o equilíbrio financeiro da fórmula, para que a gente não comprometa a outorga que está sendo tão positiva para a cidade. Então, a gente não estaria mais vinculando a PGV, e sim a inflação, mas também nós não estaremos aplicando o desconto para aqueles lotes que foram oriundos loteamentos aprovados na lei nova. Então, alguns loteamentos têm sido aprovados para verticalização já recentemente, e esses não vão ter o desconto, porque a gente entende que o desconto não se aplica àquilo que está entrando no mercado agora, mas àquilo que já estava no mercado na ocasião do plano diretor. Podemos seguir? Bom, uma coisa importante também é o seguinte, dentro do cálculo da outorga, a gente tem a figura do fator de sustentabilidade, as estratégias sustentáveis. Uma coisa que a outorga também faz é incentivar o uso sustentável na cidade. O empreendedor, quando ele constrói um prédio, ele vai buscar o

cliente dele, mas esse é um tipo de solução que ele faz de uma forma muito discreta. Com essa discussão de mudanças climáticas no mundo, essa coisa toda, a gente está tentando buscar disseminar cultura na construção civil. Falando para o empreendedor o seguinte, olha, para você construir esse prédio, naquele local, você vai pagar tanto. Porém, se você usar uma estratégia sustentável dentro do seu empreendimento, que contribui para a lógica ambiental da cidade, você começa a ter descontos. Então, a gente começa a incentivar o empreendedor por uma questão financeira, no primeiro momento, mas a disseminar cultura. E a gente acredita que, com o passar dos anos, que os próprios cidadãos, na compra de um apartamento, já vão começar a buscar aquele condomínio que oferece esse tipo de coisa. E vai passar a ser natural da construção civil investir dessa forma. É uma transição que a gente está forçando. Então, a gente está propondo, eram 27 estratégias sustentáveis no plano diretor de 18, e nós estamos acrescentando mais 91 estratégias que fazem parte do manual de sustentabilidade que nós editamos na cidade. Pode seguir? E aqui tem umas delas. A neutralização dos gases de efeito estufa durante a obra, a questão de ventilação cruzada dentro das unidades, materiais e métodos construtivos, já com essa pegada sustentável, economizadores de água, eficiência energética de elevadores. Então, uma série de coisas que têm um custo maior no empreendimento, no apartamento, mas, na medida que eu dou o desconto, eu consigo equilibrar um pouco e oferecer à cidade um produto melhor para a cidade e para quem compra e para quem vai viver naquele espaço. Vamos lá? A gente agora... o outro instrumento, então, foi um ajuste financeiro. A gente está criando aqui um instrumento no plano diretor que já existe na legislação federal e algumas cidades do Brasil já aplicam. É a chamada outorga onerosa de alteração de uso. A outra era direito de construir. Essa é a alteração de uso. O que ela faz? Ela, na verdade, permite que, em alguns locais em que a prefeitura detectou que não tem mais aquela aptidão, aquela vocação estabelecida lá atrás no zoneamento, a gente possa rediscuti-la mediante uma contrapartida financeira também para poder fazer projetos de qualificação na cidade. Só que ela tem que ter um regramento específico. No plano diretor, a gente só está prevendo e o regulamento dela tem que ser por lei específica. Mediante um plano de ocupação, um parecer favorável e uma contrapartida financeira para o fundo desenvolvimento urbano também. Aqui, no caso, para o fundo de habitação. Esse dinheiro da outorga de alteração de uso vai para o fundo municipal de educação de habitação para os programas habitacionais. Podemos ir? A gente não pode deixar esse instrumento aleatório. Neste primeiro momento, a gente está colocando para duas alternativas. A primeira alternativa seria o seguinte. Esse mapa aqui é o mapa de São José dos Campos. A área branca é a área urbana. Todo colorido é a zona rural. Então, a gente tem aqui na zona norte, aqui a SP50 é essa linha vermelha. Então, aqui eu tenho o Taquari, Bom Sucesso, tem Jaguari, tem aqui a região ali do Água de Calindu, toda aquela parte ali, Freitas, Costinha, tudo está ali. Aqui, eu já tenho a área da Represa. Sobrado, São João, São Augustino de Baixa. Ali para cima, no verde, mais claro, eu tenho Guirra, Fartura, Roncador, Lavras. E lá em cima, a APA de São Francisco. O que a

gente está falando? A gente está pensando em criar uma figura de condomínio de sítio de recreio. Hoje, o módulo rural é de 20 mil metros quadrados. Mas a gente teve, ao longo desses anos, a ocupação irregular de chacras de recreio menor que esse módulo na zona rural. Ao norte, principalmente. Alguma coisa ao sul, mas mais ao norte. Então, a gente está criando essa figura, tanto para oferecer, então, para a iniciativa privada, a possibilidade de fazer um condomínio de sítio de recreio, e a possibilidade de regularizar os loteamentos de interesse específico sobre a forma de sítio de recreio. Loteamento de interesse social é regularização da prefeitura. Loteamento de interesse específico são as pessoas que adquiriram. Quando a gente fala em condomínio, a gente está na figura da incorporação. O que é isso? É prédio. Se você mora em um prédio com apartamentos, vocês têm áreas comuns, e vocês pagam uma taxa de condomínio. Como a gente vai aprovar um empreendimento lá na zona rural, ou vai regularizar lá no meio da zona rural, sobre a forma de sítio de recreio, aquelas ruas não podem ser públicas. Quem escolheu morar nessa condição vai morar nessa condição. Não estou falando do social. Estou falando de um világio alpino, estou falando de uma chácara do bom sucesso, Igarassu, Ypsen. Estou falando de um outro nível de renda. Se eu for falar de Itaquari, de Buquirinha 1, Buquirinha 2, isso já pode regularizar. Isso já tem o direito da REUB, da lei federal. Estou falando da possibilidade desses loteamentos de renda, de maior poder aquisitivo, poder regularizar sobre a forma de condomínio de recreio. E é melhor para a cidade, porque a cidade não tem que pagar por manutenção de ruas, a cidade não tem que levar equipamentos, porque é a gente que escolheu morar naquelas condições. A prefeitura não tem que dar serviço. É mais barato para o custeio da máquina. A gente tem que focar em quem precisa, que é o interesse social. Então a gente está criando esta possibilidade. Agora, o condomínio de sítio de recreio também vai ser feito por lei específica. E a despesa é dos futuros condôminos. É condomínio. Por que a outorga de alteração de uso? Porque eu não posso aprovar uma incorporação com registro em cartório na zona rural. Eu tenho que criar bolsão urbano. Então o que a gente está propondo? O novo só vai poder acontecer nesse roxo, na área da represa. A regularização por direito federal aonde ela existir. Entende? Porque a União já estabeleceu o direito. Então a gente está criando essa possibilidade desta outorga. Vamos andar. Também tem uma outra situação. Aqui está o aeroporto da cidade. Isso aqui colorido é o chamado cone de ruído do aeroporto. É o barulho que o avião faz. No passado, esse cone extrapolava os limites da propriedade do CTI do aeroporto e atingia partes do Putim, partes ali da região do São Francisco, do Flamboyant. E, quando ele extrapolava isso, não permitia residência por causa do barulho. Só que agora, com a revisão do Comaer e do Ministério da Aeronáutica, eles revisaram o cone e ele ficou totalmente dentro do aeroporto. O que a gente está falando aqui também é criar a possibilidade da outorga de alteração de uso para mudar essas zonas que não permitem residência, por causa do antigo cone, a passar a permitir residências, mediante uma contrapartida financeira, também para programas habitacionais depois. Para os recursos irem para programas habitacionais. É tudo casado. É tudo amarradinho. Porque

a gente, no final, quer o melhor para a cidade. Vamos lá. Vou entrar agora na parte do zoneamento. Plano diretor, então, são três aspectos. O equilíbrio financeiro da outorga, do direito de construir. A questão da possibilidade da outorga onerosa e a criação da estratégia de sustentabilidade. É isso que está no plano diretor. Agora, aqui, a gente vai falar de zoneamento. Vamos lá. Lei de zoneamento. A primeira coisa que a gente está propondo é o seguinte. Hoje, loteamentos fechados, loteamento, não é condomínio, loteamento. Então, você pega lá da Urbanovo, Jardim das Colinas. Tem muros. As ruas lá dentro são públicas. Mas existe a possibilidade do fechamento. Isso vale para as Urbanovas, para os Aquários, vale para o Bosque Imperial, vale para o San Marino. São loteamentos que foram aprovados, que estão em ZR e podem fechar. Só que a gente passou a ter uma situação na cidade que é o seguinte. Alguns loteamentos aprovados lá na periferia, que aprovaram com zoneamento misto, mas só tem residência e hoje estão em situações extremamente periféricas e vulneráveis. A gente está criando a possibilidade, dentro desse ajuste, de também estender o fechamento do loteamento para ZM1, não para ZR. A ZM1 permite residência e comércio em âmbito local. Mas se o loteamento não tiver nenhum comércio e for 100% residência, que é o caso, por exemplo, do Portal dos Pássaros, para quem conhece, lá na estrada da Putita Guinasa, uma forma da gente realmente dar condições deles fecharem, porque eles estão em uma situação muito vulnerável. Eles e outros que estejam nessa condição. Primeira proposta. Podemos? Segunda proposta é a seguinte. Quando a gente aprova loteamento, o que acontece? A gente aprova o desenho do loteamento, as ruas, as áreas seccionais que vão ser as creches, as UBS, as escolas. Aprovamos as áreas de lazer e os lotes. É isso que aprova. O desenho. Depois a gente analisa e aprova a infraestrutura. O loteador tem que fazer o quê? Botar a rede de água, a rede de esgoto, a rede de drenagem, botar a pavimentação. Ele vai fazer tudo e a prefeitura só vai aceitar aquele loteamento depois que tiver tudo executado. E para isso ela exige uma garantia em pecúnia, porque se o cara não conseguir, a prefeitura tem que fazer. Porque quando a prefeitura aprova e vai para o registro de cartório, ele vende. E amanhã, se ele não fizer, a prefeitura tem que fazer porque senão está lesando quem comprou. Então isso é documentado, consagrado. Só que, muitas vezes, os loteamentos têm frente para vias já estabelecidas com total infraestrutura. O que nós estamos propondo aqui, para dar agilidade na produção de moradias, é quando a gleba, o objeto do loteamento, tiver lotes de frente para uma via já instalada, porque tem. Você tem um viário instalado, o loteamento acontece ali. As vias internas vão ter que esperar a infra total. Agora, se a infra tiver instalada na via, que já existe ali, e os lotes que tiverem previsto ali, poderão ser liberados para a construção. Adianta, dá capital para o loteador, acelera moradia para as pessoas. Então essa é uma outra proposta que nós estamos fazendo. Aqui é o seguinte. Quando se regulariza um loteamento, todo loteamento de interesse social regularizado, pelo plano diretor, automaticamente ele vira ZM5. O que é? Zona mista 5, que foi uma zona criada com menor nível de exigência de tamanho de lote. O menor lote da cidade está na ZM5. É os 125 metros quadrados. 5 de frente, 25 de

profundidade. Bom, e alguns comércios de âmbito local. Aqui é um exemplo que a gente tem na cidade. Isso aqui é uma planta registrada em cartório do Santa Hermínia, lá no Bom Retiro. Mas isso pode acontecer em qualquer loteamento. Quando o loteador fez, o loteador clandestino fez, ele vendeu sem nenhum critério. Os lotes não são iguais como é um loteamento. Todo um loteamento hoje na cidade, 250 metros, 10 por 25. Todos os lotes têm 10 por 25. O mesmo 125, se for aprovar agora, todos os lotes vão ter 5 por 25. Aí não. Tem terrenos que tem mil e pouco, tem terrenos que tem 200 e pouco, tem terrenos que tem 100 e pouco, tem terrenos que tem 10 de frente, tem terrenos que tem 2 de frente. Aí, nem todos esses terrenos estavam construídos quando a prefeitura regularizou. Mas na hora que ela regulariza e vai para o cartório, ela reconhece quem comprou. Porque o cara pode não ter construído a casa, mas ele era dono daquele terreno. E a prefeitura tem que preservar o direito dele. Só que o que está acontecendo? Você tem casa, casa, e você tem um lote super estreito aqui. A ZM5 fala que o cara tem que ter 5 metros de frente. Esse lote não tem 5 metros de frente, tem 3 metros de frente. Eu não vou deixar o cara construir a casa dele? Eu, prefeitura, reconheci e regularizei, porque era o que ele tinha, e hoje eu não vou deixar, e hoje está tendo esse problema. Então, a gente está propondo flexibilizar parâmetros para aprovação de residências e comércios em loteamentos regularizados para o lote que não consegue atender ao mínimo da lei. Já que eu, prefeitura, reconheci de fato, porque não tinha o que fazer. Porque a lei federal manda reconhecer do jeito que está lá. Então, nós tivemos que fazer, temos que fazer esse ajuste, senão a gente está prejudicando as pessoas. Vamos lá? Outro problema que está acontecendo. A Via Oeste, ela margeia todo o banhado lá. Então, ela sai ali do Termas do Vale, vai passar ali na frente do Colinas, vai passar na frente lá do que é hoje o loteamento aprovado, da Arena, Jardim das Indústrias, e vai sair lá no Limoeiro. Toda a face dela do lado do banhado estava com uma fragilidade na lei. Aí teve um proprietário lá da fazenda que construiu esse muro. Isso acendeu um sinal na prefeitura. Mas, espera lá, eu não aprovo muro. Eu, prefeitura, não aprovo muro. Muro não tem essa de aprovar. Eu aprovo casa, eu aprovo comércio. Muro eu não aprovo. Eu não tive como demolir esse muro. Aqui a gente vê as pessoas caminhando e a gente vê que... todo mundo fala do quanto é importante a paisagem do banhado para a cidade. Aqui está perdida e não tem o que fazer. Então, o que a gente está propondo? Proibir muros de alvenaria. Permitir somente alambrados ou gradis. E não só por causa da Via Oeste, porque agora tem a Via Jaguari. Se todo mundo começar a fazer muro na Via Jaguari, a gente vai ter essa situação totalmente murada. Então, a gente está tentando evitar o mal maior. Aqui já está feito, a gente não conseguiu resolver. Porque o cara teve o direito. E aí, para evitar que outros façam isso e tenham um grande muro ao longo dessas avenidas, a gente tem que correr com isso. Porque, agora, a gente está discutindo até aprovar, se alguém fizer muro lá, a gente não vai poder fazer nada. Essa é a verdade. Vamos lá? Outra questão que é importante aqui. Existem grandes áreas. Aqui é um exemplo lá da Cambuí. A Avenida Cambuí foi feita. E é uma grande área de exposição da cidade. Você entra ali do lado da igreja da cidade, passa

pela faculdade da Humanitas. É terra, terra, terra, terra. Daí eu chego lá no Sete Vires, no Putim. Está saindo um monte de loteamento lá. Está grudando o Campo de São José com Santa Júlia. É uma região nova da cidade. Só que tem muitas áreas ali que ainda não tem uma tendência de zoneamento. E aqui tem sido um problema para a gente. Porque, quando o cara quer fazer o loteamento, ele vai lá e apresenta um plano de ocupação. E diz, aqui vai ser uma ZR, uma zona mista, uma avenida com corredor, eu vou ter prédio ou não vou ter prédio. E aí ele registra em cartório. E aí ele vai fazer o loteamento. Hoje, o mínimo para fazer um loteamento, são quatro anos. Pode chegar a oito. Depois de quatro, cinco anos, o mercado mudou e ele quer mudar a regra. Só que está registrado no cartório. É uma confusão. Então, a gente está mudando do registro do cartório para a liberação da construção. Falou, faz o loteamento, mantém o seu plano, mas eu só vou dar o zoneamento na hora que eu for liberar para a construção. Porque depois o cara muda, daí tem toda uma questão de burocracia de cartório para mudar o zoneamento que está registrado no loteamento. Então, uma outra preocupação nossa. Vamos lá? Condomínio e conjunto industrial. A gente sabe, pega a Century, né? A Century lá. Você tem o quê? Vários galpões lá dentro e uma via de acesso. E lá dentro, as vias distribuem para os galpões. Só que a gente tem uma figura na nossa lei, e os condomínios industriais, tipo Century, podem chegar a 100 mil metros quadrados. Só que a gente tem uma figura, que é o conjunto industrial, que é pequenininho. Que pode acontecer em alguns locais na cidade, de forma pequena. Só que saiu uma exigência, que cada galpão tem um acesso por via. E daí não é justo. A gente hoje reconhece um erro. E a gente, então, está equiparando o pequeno ao grande. Faz uma via de acesso, distribui. Independentemente de ser grande ou pequeno, distribui lá dentro. É até melhor para o trânsito. Uma entrada e saída do que várias entradas e saídas de caminhões ao longo da via. Pelo menos, acumula lá dentro. Vamos lá? São Francisco Xavier. São Francisco Xavier, esse é o perímetro deles. Esse verdinho aqui, para quem conhece São Francisco, é onde tem a praça da igreja. Eu tenho a rua principal, eu passo pelo Largo de São Sebastião, depois eu chego na praça Cônego Manso, que tem a igrejinha. São Francisco, hoje, pode fazer edificações até nove metros. Nove metros são as ERs da cidade. O cara faz lá os dois andares e ainda faz um pouco mais alto. Só que a gente está chegando à conclusão, que, como São Francisco tem uma tipologia de vilinha, bucólica, nove metros é prejudicial, porque vai transformar essas edificações. Então, a gente está retraindo a altura de nove para seis. Tem que ser rápido, porque as reformas lá estão pegando. E tem gente que já está transformando. Por isso, a nossa urgência é de segurar o gabarito em São Francisco. Entendeu? Outra coisa que é importante destacar. Quando um loteamento, da mesma forma que eu falei, aqui é Santa Hermínia, Bom Retiro, aqui é Majestique, Capão Grosso. Todas essas vias coloridas são vias projetadas. São vias que a prefeitura, no princípio, a gente precisa projetar vias. Porque a cidade precisa se conectar para os futuros corredores de ônibus, para o deslocamento das pessoas. Só que, muitos desses loteamentos, quando eu regularizo, que é o caso do Santa Hermínia, não tem como, está tudo ocupado. Não tem como eu exigir na

regularização isso. Só que daí, quando o cara vai construir, da mesma forma que o lote é pequeno, aí, se eu exigir alargamento viário só naquele lote, não faz sentido. Se eu não exijo na regularização, como que eu vou exigir na construção do lote? Então, a gente está colocando esse dispositivo para flexibilizar. Senão, a gente prejudica um lote dentro de um regularizado. Da mesma forma que aquele da edificação. Gente, regularização é algo muito novo. A lei de regularização surgiu em 2011. A gente começou a regularizar em 2013. Eu participei do governo de 2013 a 2016. Eu trabalhei com a regularização. Nós regularizamos cerca de 20... até o Santa Hermínia, esses loteamentos todos. É um aprendizado regularização. Porque você encontra cada situação diversa. Então, a gente vai estar sempre deparando com coisas que precisam ajustar. Porque nasceu errado. Tudo que nasce errado, você tem que ir remediando. Então, você não consegue perceber tudo num primeiro momento. Você vai ter que ir ajustando as coisas. Vamos lá? Outra questão importante. Esse nome aí, uso desconforme. Teve um bairro que tinha um zonamento que permitia uma atividade. Passou uns anos, aquela atividade não foi mais permitida. Só que ele teve um hábitese. E hoje ele é desconforme com o que se pode hoje. Mas ele não era desconforme, ele era conforme no passado. Só que aí a gente está falando de uso. Só que o problema não é só o uso. É a edificação. Porque é a edificação que recebeu o hábitese. Então, muitas vezes a gente percebe que o cara tem lá uma atividade. O comércio e serviço, ele está graduado assim. CS, não tem incômodo. CS1, baixo incômodo. CS2, médio incômodo. CS3, alto incômodo. E assim funciona. Se ele tiver um CS1, médio incômodo. Tem um monte de atividades que estão naquela mesma característica. Desculpa falar sigla, eu sei que é difícil. Mas assim, eu quero mudar de uma oficina para uma academia. Está na mesma categoria. Eu tinha hábitese para oficina. Para eu mudar para academia, eu vou ter que reformular a construção. Eu vou ter que pôr recuo. Não tem jeito. Então, a prefeitura está colocando um dispositivo assim. Se o cara teve hábitese, eu vou respeitar o hábitese do cara. Entendeu? Porque ele investiu no passado e nós mudamos a lei. Basicamente é isso. Outra coisa que é importante. Na transição do plano diretor da lei de zoneamento passada para a atual, a gente deu um prazo de prorrogação dos processos que estavam lá dentro protocolados. Ou seja, processos em que a pessoa comprou na vigência de uma lei, fez um investimento. Porque entre prospectar um imóvel, comprar, lançar no mercado, tem um tempo. Que é o tempo do mercado. E aí o cara compra numa regra e vem a outra regra. E ele se vê surpreendido. Então, tudo que estava protocolado lá dentro, a gente respeitou um direito. Só que, quando nós fizemos a prorrogação, a gente prorrogou para 18 meses. Só que, o que aconteceu? O trâmite processual, prefeitura e câmara para aprovar, quando aprovou, os 18 meses viraram 8. Perdeu-se 10 meses. Então, a gente está tendo que, de novo, dar um prazo a mais para respeitar o protocolo dos processos que estão lá dentro. Vamos lá? Última slide. Centro tradicional. Da mesma forma que loteamentos clandestinos nasceram de forma totalmente desordenada, o centro da cidade não é um loteamento aprovado. Ele é espontâneo. Ele vem lá de trás. Então, tem lotes grandes, lotes pequenos, imóveis retangulares, imóveis totalmente

poligonais, triangulares. É uma série de coisas. E tem imóveis lá que não tem também uma condição, muitas vezes, hoje da lei, para instalar algumas atividades. E não faz sentido você não permitir determinadas atividades no centro. O centro da cidade tem que ter tudo. Comércio, serviços, tem que ter. E tem determinados comércios, serviços, por exemplo, que não estão entrando. Por exemplo, tem terrenos que não permitem uma academia. Outro dia, a gente teve até que indeferir uma loja de tinta no centro. Tem cabimento? Uma loja de tinta ser indeferida no centro? Porque o tamanho não estava de acordo com a lei, a configuração não estava. No centro da cidade, bem ali na Francisco Rafael, perto do Coronel, uma loja de tinta ali perto do cemitério, qual seria o problema? A gente não conseguiu resolver porque a lei exige um parâmetro mínimo que não consegue. Quando a gente vai fazer a lei, a gente não tem o fundiário totalmente certinho, as coisas vão acontecendo. Então, as coisas vão aparecendo na prefeitura. Então, a gente está propondo uma flexibilidade para algumas atividades no centro adicional para evitar esse tipo de problema. Era o que eu tinha a apresentar, pode passar. Aqui, a gente só faz um convite, que após essa audiência de Santana, nós temos amanhã no Jardim das Indústrias, na Sebastião Cobra, que é da região oeste, e na segunda-feira, no dia 2, nós temos a última no centro. Lembrando que, depois que a prefeitura fechar o processo na administração pública, esse processo vai para o legislativo e os vereadores farão outra audiência pública antes de uma votação. Ou seja, como eu já falei na primeira reunião, lá na Vista Verde, nós estamos no início de um processo. Nós vamos terminar as nossas audiências, vamos sentar com o conselho, vamos fechar um projeto de lei depois que passa o período das sugestões, vamos analisar as sugestões, mandar à Câmara, e a Câmara inicia um outro processo de discussão. O que eu tinha que apresentar aqui era isso. Espero que tenha sido claro, porque é difícil para nós apresentar esse tipo de proposta.

Manara: Obrigado, Oswaldo. Parabéns pela apresentação. Vou pedir para a mesa trazer a listagem preliminar. E, com isso, nós encerramos a nossa segunda etapa. Lembrando que ainda temos poucos minutos para novas inscrições. Então, aqueles que desejam fazer o uso da palavra, será a última chamada. Se dirijam à mesa para a inscrição, que agora é 18 e 43. Nós temos mais dois minutos para inscrições à fala. Primeiro aqui, o primeiro inscrito. É do Costinha, do bairro do Costinha.

Manara: Qual é o nome do senhor? Alessandro, para eu registrar aqui. Alessandro? Pode falar, pode falar. Fala o nome primeiro, Alessandro... e na sequência, falará o senhor Edson Ueno. Então, eu peço para aqueles que forem chamados na sequência, já fiquem ali próximos para a gente já dar a sequência. Senhor Alessandro, por favor, fique a vontade, pode falar. O senhor tem três minutos.

Alessandro: Boa noite. Faz quase dois anos que eu estou aqui. Eu vim em novembro de 23. Eu sou uma pessoa preocupada com o desenvolvimento da minha cidade, no caso, Brasópolis. Fiquei 23 anos nos conselhos entre turismo, cultura e saúde. Para a gente dar uma alavancada nos serviços. Então, eu vim para cá, ainda não achei uma porta, eu gostaria de participar também dos conselhos para poder puxar a melhoria para onde a

gente mora e para a cidade que a gente está residindo no momento. O que eu vejo lá no meu bairro, que é o Costinha, eu tive agora um exemplo muito prático, que eu tive que comprar um eletrodoméstico e eu não...

Manara: Senhor Alessandro, nós só vamos equalizar melhor o som, não vai ser paralisar o tempo. Se o senhor puder falar um pouco mais próximo no microfone, eu agradeço. Pode retomar o tempo, por favor.

Alessandro: Então, entre as possibilidades que a gente pode melhorar lá no bairro, não sei legalmente como está a situação, porque, como falei, faz pouco tempo que eu estou aqui. Mas eu tive dificuldade porque lá na minha rua não tinha o CEP. Então, as firmas rejeitavam as entregas e, quando ia entregar, dava trabalho, Costinha. Então, eu tive que fazer uma compra lá de Minas para cá. Foi o meu filho que fez a compra, aí ele fez o acompanhamento via internet, deu localização, e ele foi acompanhando de Minas até chegar na minha residência o imóvel. Então, foi uma situação que eu achei que precisa resolver isso, porque, para a gente passar uma situação dessa, o pessoal do bairro não deve ter também. Outra situação é receber as contas físicas de água, luz, telefone, não tem CEP, não chega. Eu comprei um aparelho que eu faço de CEPAP, eu comprei um equipamento também, tive que receber no correio de Santana, porque não entrega até lá. Então, são umas coisas que precisam dar uma melhoria para poder avaliar melhor o bairro. E outra coisa que eu acho também é que aí vai favorecer as melhorias nas linhas de ônibus, porque chega na hora da entrada do período da manhã, aqueles ônibus vêm superlotados, correndo risco de um acidente, de uma situação muito perigosa, porque são bairros que vêm lá do Turvo, vêm Bengalar, Costinha, depois... aí eu dei ideia para o pessoal, já em outras situações, pus também no 156 lá, para levar, por exemplo, uma linha do Costinha até o Buquirinha, que é o apoio da escola, e depois fazer uma linha Costinhacidade, para tirar os alunos da linha normal, fazer uma linha escolar, porque aí evita o risco e dá um conforto para a comunidade também. Então, são coisas pequenas que dá para fazer em uma canetada, dá para fazer em um ajuste de uma Secretaria, e evita riscos, e a comunidade fica mais segura e segura.

Manara: Obrigado, senhor Alessandro. Depois a gente vai dar o retorno. Eu agradeço a participação.

Manara: Nós temos aqui dois, quatro, seis, sete inscritos. Então, o senhor Alessandro falou por quatro minutos e meio, nós não vamos controlar com muita rigidez os três minutos, mas pedindo, logicamente, a todos que vão falar, que tenham parcimônia nesse tempo, para que todos possam falar. Obrigado, senhor Alessandro.

Alessandro: Ok. Eu agradeço a participação.

Manara: O senhor Edson Ueno. Na sequência, fala o senhor Gilson.

Edson: Obrigado. Boa noite. Boa noite a todos. Agradeço essa oportunidade. Eu estou aqui representando a Associação Bunkyo, de São José dos Campos. É uma entidade, não é totalmente da colônia, porque nós temos muitos brasileiros também como associados. Somos uma entidade associativa, recreativa, social, e nós temos N atividades, e nós

estamos sediados aqui na Zona Norte, que acho que pouca gente conhece. Nós estamos ali bem próximo ao Clube dos Bancários, que aí acho que as pessoas conhecem. E nós temos dentro da nossa área, que são em torno de 110 mil metros quadrados, nós temos uma área de APP, que é a Área de Proteção Permanente, que ela é a área que está em volta do rio Paraíba, que representa aproximadamente 45 mil metros quadrados, que nós não podemos fazer nada. E nós temos mais 10 mil metros quadrados de uma área que também não pode ser utilizada por ser realmente a área que está em transmissão de alta tensão, as torres. Então nós temos algo em torno de 55 mil metros quadrados utilizável. Ela fica à beira do rio... ali à beira do rio é o bairro. E o que acontece lá? Nós temos um clube com aproximadamente 600 metros quadrados de área construída e lá nós temos quatro quadras de tênis de saibro, nós temos três quadras de beisebol, para quem não conhece, mas beisebol é uma atividade que talvez daqui a uns 20 anos entre nas Olimpíadas, mas ela é muito comum tanto nos Estados Unidos como Cuba, Japão. E nós estamos tendo um problema muito sério lá, que é o seguinte, a nossa área, ela é Zona de Proteção Ambiental 1, ZAP 1, e a ZAP 1 não permite fazer nada, a não ser plantio agrícola. Mas o que mais me entristece lá, nesse sentido, é o seguinte, que nós temos um projeto, inclusive, aprovado no Estado para construir escola para crianças carentes, para pessoas que queiram aprender o beisebol, num valor de 350 mil reais. E aquela região toda é muito carente de estrutura, é muito carente dessas situações, com famílias bastante carentes, que nós queríamos, realmente, com essa atividade, com tudo mais que se possa fazer, trazer um pouco mais de vida para aquele local. Mas o zoneamento não me permite. Então, o que eu queria propor, já que nós estamos aqui falando em zoneamento, etc., é que, de alguma forma, vocês que são dessa área pudessem dar uma forma de poder fazer com que a nossa atividade pudesse, realmente, ficar totalmente legalizada lá. Porque nós temos verbas, nós temos pessoas, nós, inclusive, temos um convênio com o Japão, através de um órgão, onde eles nos fornecem professores para ensinar técnicas de beisebol. E nós temos medo de perder tudo isso, porque nós não estamos conseguindo legalizar. Nós não fazemos nada mais, não temos edificações grandes, nada. Nós só queremos aproveitar essa área. Então, eu estou pedindo esse espaço para poder trazer a vocês que eu possa, realmente, fazer isso. Essa é a minha solicitação e a proposta do nosso clube.

Manara: Obrigado, senhor Edson. Fala agora o senhor Gilson, na sequência... é o Gilson Machado, não é... e na sequência, o senhor Lucas Lacasse.

Gilson: Boa noite a todos, boa noite população local, boa noite às autoridades aqui. Nós estamos vendo que é uma situação muito complexa para a cidade fazer essas alterações. Essas oficinas estão sendo feitas em um afogadilho. Desculpa a minha posição, tá? Eu moro na cidade, nasci na cidade, vi essa cidade crescer, e essa cidade aqui está sendo degradada. Ela está sendo quartelada. A cidade e as pessoas que nela vivem. Então, vocês promovem as coisas oferecendo a cidade para o mercado especulativo. Bom, bom mesmo é viver em São José dos Campos. Então, para resolver essas questões aí, que eu não quero tomar muito tempo, e não quero ficar muito aqui irado também, porque quando se fala de

dinheiro, coisa pública, de dinheiro da cidade, a gente fica revoltado. Nós que somos da terra. Porque nós seríamos privilegiados pela cidade rica. A prioridade da gestão pública tem que ser para quem vive na terra, não para mercado especulativo, não para interesseiro, não oferecer a cidade para as pessoas de fora, para os forasteiros. Nós temos que acabar com esse legado da cidade. E quem vive tem que ser a primazia. Nós temos aí praticamente 70 mil pessoas morando em áreas irregulares e clandestinas. Sem dignidade a cidade. Falta CEP, falta limpeza urbana, falta asfalto. Nós temos mais de 300 quilômetros de estradas municipais sem condições nenhuma. E é responsabilidade do poder público, do Estado, de deixar essas ruas em condições. Me desculpa de falar, mas vocês estão jogando a lei orgânica do município na lata do lixo. E isso jogando o legado da cidade na lata do lixo. Isso não pode acontecer. Não pode acontecer. Para se fazer essas mudanças que tanto vocês querem, tem que ser feito um plano diretor. E o plano diretor tem que ser feito por região. Vocês não podem comparar Zona Norte, que é a região mais pobre da cidade, com Aquários, com Vila Industrial, com a região do Putim. Não se pode comparar. A lei de lá não pode ser a lei para cá. A lei para cá tem que ser uma lei específica para quem ocupa o território e as pessoas que vivem aqui. A mesma coisa é na Vila Industrial, a mesma coisa é na região de Melo, a mesma coisa é quem mora perto da Petrobras. Então, a cidade tem uma lei, ela tem uma regra. Nós não queremos alteração na regra da lei orgânica do município. Nós queremos mais transparência. O senhor falou que tem recurso para a regulação fundiária. Não tem. Um centavo. E não vai ter. Por quê? Se criou a Secretaria de Regulação Fundiária para dizer que vai fazer alguma coisa, mas depois que o orçamento foi fatiado. Olha só que aberração. Fatiou o orçamento do município e passados três meses criou a Secretaria de Regulação. Quando vai lá, ah, não posso fazer nada porque não tem recurso público. Nós ganhamos na justiça o direito da regularização. Camanducá, Canindu, ganhou o direito. E falta o quê para nós lá? Para nós ter dignidade? É recurso público. Não tem. Vai ter só 2026. E olha lá ainda, que eu acho difícil de ter também. Outra questão. Vocês colocam o CEP em loteamento que não tem nada. Não tem casa, não tem vida orgânica, não tem população. E onde tem população que precisa de CEP? Que nem esse senhor falou aqui, que precisa comprar as coisas e não chega na casa dele porque a rua dele não tem CEP. E quantas pessoas não moram em São José dos Campos que a rua não tem CEP? É tirado o direito de quem mora na cidade, o direito da cidade. E a cidade é oferecida para o forasteiro. A gente que é o forasteiro aqui, queremos, mas não queremos o nosso direito. O nosso direito está na lei orgânica. O Poder Executivo e Legislativo tem que promover ao cidadão joseense o direito à cidade. Vocês estão cada vez mais tirando o direito da cidade, do joseense, tá? Bom mesmo é viver em São José. Esse discurso aí jogado na mídia, isso aí é uma afronta. É uma afronta para quem é joseense, para quem precisa de saúde pública, de transporte público, para quem precisa trabalhar. Quantos jovens deixou de prestar um concurso público, seja federal ou estadual?

Manara: Por favor, senhor, pode concluir?

Gilson: Vou concluir. A sua casa não tem CEP. E quando você vai lá na prefeitura, pelo amor de Deus, põe CEP na minha rua. Ah, só depois que regularizar. Vocês são o último da fila. É isso que quem está na prefeitura trata a população que tanto precisa da cidade. Desculpa se ofendi alguém, mas eu tenho que falar aqui o que a gente está vivendo há mais de 30 anos.

Manara: Obrigado, senhor Gilson. Só para mencionar, desnecessário pedir desculpa, porque a manifestação, a audiência pública é para isso. Então, todas as manifestações são legítimas. Agora fala o senhor Lucas Lacaz, na sequência, o senhor Mauro Roberto. Então, vamos convencionar que o tempo de fala foi estendido de 3 para 5 minutos, está ok? Chegou em 5 minutos, eu solicito a conclusão.

Lucas: Boa noite, eu gostaria só de salientar que é importante a gente poder participar dessas audiências, porque a gente vê a necessidade de cada lugar. E eu venho falando há um bom tempo sobre o abismo que existe entre a propaganda que a cidade faz, a gente começou essa audiência aqui falando que era uma cidade inteligente, sustentável, reconhecida mundialmente, mas, infelizmente, muitas vezes a gente não sente a dor de cada cidadão que está passando alguma necessidade. Uma pessoa que foi privada de um concurso público ou tem verbas até internacionais e quer construir alguma coisa. Então, essa falta de diálogo, acho que ela é muito ruim. A gente está em uma cidade de 700 mil habitantes e a gente ter um número pequeno, não sei se é o horário, se é o dia, o que é, mas a gente não tem uma participação, realmente uma participação popular que as pessoas possam se expressar. Não sei se os meios de comunicação, o que é. Então, a gente precisa começar a entender que a cidade não é um poder público, que a cidade é feita realmente de pessoas. E a gente poder acolher essas pessoas, entender o que elas necessitam e saber como a gente pode facilitar isso para todo mundo.

Manara: Obrigado, senhor Lucas. Na sequência do senhor Mauro Roberto, fala a senhora Adriana Rebouças.

Mauro: Obrigado, tudo bem? Boa noite, secretário. Boa noite, engenheiro Oswaldo. No nome dele cumprimento a todos que estão aqui, a imprensa, é um prazer imenso estar aqui. Eu julgo extremamente importante essa audiência pública, essa mudança na lei, porque o poder público está buscando aquele que está desamparado, aquele que já construiu sua casinha, que comprou de boa-fé. Então, com certeza, essa lei vai ampará-los, vai conseguir abraçá-los e trazer essa inclusão para ele. Eu sou o presidente da coalizão de segurança rural também, do Vale do Paraíba. E na área rural, secretário, o que eu vejo, até outro dia conversamos junto com o engenheiro Oswaldo, hoje o produtor rural já destina 20% da sua área rural, praticamente ele não pode mexer como citou o senhor que me antecedeu aqui. Seja por motivos de APP, beira de rio, topo de morro, no mínimo 20% está comprometido. Se não me engano, isso não mudou na proposta, que não foi especificada, também confesso que não li. Se um empreendedor quiser fazer um loteamento de sítio de recreio, ele vai ter que utilizar apenas 50% da área disso daí, e além do que ainda ter que pagar a outorga onerosa. Isso vai encarecer demais o

empreendimento. Já tem 20% que não pode mexer. Se der mais 30% de reserva legal, vai para 50%. Com mais 50% só que ele vai disponibilizar, vai ter que fazer ruas, as avenidas, dentro do empreendimento, muros cercados, então ele vai perder mais terreno. Com isso, o que eu acredito que vai acontecer? Vai se tornar inviável ou muito caro, ainda tem que pagar a outorga onerosa, e vai inviabilizar e vai favorecer o clandestino. Então a pessoa dentro da lei não vai ser possível, e nós vamos continuar com esse problema que vai ter, que está tendo hoje. Então acho que é só uma correção de rumos, essa é a minha sugestão. E aproveitando que eu tenho mais 45 segundos, a gente está fazendo um trabalho junto com a prefeitura, já temos, a gente está fazendo isso daí, a questão do CEP, não só o CEP nesses bairros, mas o CEP em toda a área rural do município, já temos um plano, já estamos fazendo, estamos trabalhando junto com a prefeitura para levar o CEP em toda a área rural do município. Isso vai favorecer muito para a gente, qualquer entrega que a gente conseguir fazer, a gente vai conseguir isso daí. Então é um projeto junto com a Secretaria da Agricultura, que a gente está vendo, e a gente vai conseguir também alavancar isso daí. Essas eram as minhas considerações. Um forte abraço a todos e parabéns pela atividade.

Manara: Obrigado, senhor Mauro. Na sequência, fala então a senhora Adriana Rebouças, e encerramos essa fase 3 com o senhor Elson Monteiro.

Adriana: Boa noite a todos. Essa é a quarta audiência que eu participo. Eu vou fazer a mesma manifestação no começo, que a gente pede que tivesse tido oficinas preparatórias para a população poder debater esses temas referentes às mudanças de forma mais qualificada e que se tivesse uma divulgação mais ampla. Hoje eu estava andando de carro e escutei a propaganda da cidade inteligente, resiliente e sustentável, mas em nenhum momento eu escutei chamadas para as audiências públicas, embora elas foram colocadas em alguns veículos, mas veículos que não atingem toda a população. Acho que existe um problema de comunicação para que se enchesse essa sala. Esse bairro é superpopuloso. Ontem nós estivemos no Bosque dos Eucaliptos, não tinha cinco moradores. A gente precisa realmente que as pessoas participem para que essa discussão seja justa, para que a população saiba o que está sendo proposto para a nossa cidade. Em nenhum momento eu falei nas outras audiências sobre a discussão do plano, mas eu tenho algumas coisas para pontuar hoje. Em 2025, com emergências climáticas, numa cidade inteligente, resiliente, sustentável, que, sim, nós temos as mentes capazes de tornar a nossa cidade modelo para o mundo, mas nós estamos ainda falando em novos empreendimentos que terem a opção de colocarem ferramentas de sustentabilidade e nós ainda estamos pagando para que esses novos empreendimentos coloquem essas ferramentas. Não faz sentido. Com relação à regulamentação fundiária extremamente necessária do que aconteceu daqui para trás, o plano diretor tirou uma ferramenta que poderia resolver vários problemas de regulamentação, que são as zeis. Isso foi retirado do plano quando foi construído lá em 2018, que fragilizou a população mais carente e acabou tirando os mecanismos de regulamentação fundiária. A gente não teria metade dos problemas que a

gente tem hoje se isso tivesse permanecido no plano diretor. O que eu escutei aqui, a todo momento, em toda apresentação, eu queria primeiro parabenizar com relação a São Francisco Xavier, eu acho que essa medida realmente preserva nosso patrimônio importantíssimo. São Francisco é um bairro, não sei como se chama, é o quê? É um distrito de São José dos Campos, muito importante, turístico, e com características específicas. Com relação a isso, eu gostaria de parabenizá-los. Mas, em todo momento, nós só falamos de edificações, edificações, edificações. Uma cidade não é só feita de edificações, ela é feita de pessoas, ela é feita de meio ambiente. Então, em que momento a gente vai pensar, dentro da nossa cidade inteligente, resiliente, sustentável, a incorporação do meio ambiente e das pessoas quando a gente for dialogar? Eu entendo que são coisas práticas que estão sendo tratadas, mas que tem que também ter sempre essa visão, hoje, em 2025. Quando a gente fala, quando foi falado da área ali do aeroporto, era industrial, Oswaldo, e que agora vocês estão tentando colocar como mista. Aquele fragmento onde vai ser permitido a edificação, segundo técnicos, segundo agrônomos, biólogos, aquele fragmento é um fragmento de cerrado, e é um dos poucos fragmentos de cerrado preservados que nós temos. Ele só está preservado porque era uma área industrial. Foi o que alguns técnicos falaram.

Manara: Se a senhora puder concluir.

Adriana: Vou finalizar. Acho que a gente poderia ter um olhar um pouquinho mais carinhoso com relação a trazer todos esses elementos para a conversa. Desenvolvimento, edificação, pessoas e meio ambiente. Obrigada.

Manara: Obrigado, senhora Adriana. Encerra a terceira etapa o senhor Elson Monteiro.

Elson: Boa noite a todos. Eu sou o Elson, liderança ali da Vila Rossi, nascido na Vila Rossi, só um ano mais novo do que a própria Vila Rossi. Vocês falaram sobre a área que nós temos lá, uma área de 7 mil metros, onde vai ser construída uma praça de esporte, que, na verdade, foi em 2009 que a gente perdeu ali, que era 22 mil metros. Sobrou-se 7 porque o campo futebol foi desapropriado para passar a Via Norte. Então, desde 2009, nós estamos cobrando isso. E, graças a Deus, vai sair essa praça. O prefeito hoje já falou com o pessoal lá que, em breve, na semana que vem, vai marcar uma reunião para apresentar o projeto já, que já tem o recurso. Então, isso é excelente. Também queria agradecer aqui uma obra na Rui Barbosa, de galerias, que eu cobre ali já faz 14 anos. O prefeito também conseguiu para a gente. Era um problema de inundação na Rui Barbosa, nas casas, nas residências, no comércio. Então, foi resolvido, graças a Deus. Está excelente. E, dia 13, agora eu estive, eu convoquei a prefeitura, a Sabesp, a Congás, o pessoal da Regional, para a gente localizar ali uma rede de esgoto que estava junto com águas fluviais, que é uma parte da rua Tuiuti, que é soleira negativa. A gente acabou descobrindo ali e vamos resolver com a Sabesp já em breve. E também gostaria de estar aqui cobrando de vocês, se for possível, a questão que a Vila Rocha é totalmente de bloquetes. Principalmente a rua Miguel Eres, que é horrível, ali solta direto e reto. E agora voltou novamente os caminhões pesados, com cimento, que ali tem o pessoal que transporta cimento ali. Graças a Deus ainda não está

vindo aqueles caminhões com baú fechado. Antes era pior, arrebentava fiação, mas os bloquetes não estão aguentando. Eu já fiz um pedido de recapeamento, o asfalto eu acho que não é tão necessário, mas dá para aproveitar e fazer o recapeamento como foi feito na rua José Lúcio de Paula na época, que funciona muito bem. A minha preocupação maior agora porque vai ser construído edifícios ali na antiga Cerâmica Vaz. A M. Vituso comprou ali e vai construir. Então o que acontece? Vai ter mais veículos circulando no bairro. Então aquilo ali não vai aguentar do jeito que está. E gostaria também que a prefeitura... tudo bem, está fazendo a parte dela? Beleza, tranquilo. Gostaria que a prefeitura cobrasse da Sabesp, que ela tem muito a desejar. Inclusive ainda tem redes de esgoto a céu aberto na Via Norte, ali na calçada ali, nas canaletas. Por quê? Antes eram três ruas, que foram desapropriadas, tinham sistema de bombeamento. Uma delas tinha uma bomba só. Na época eu pedi para colocar mais duas porque não estava comportando. Foi feito sistema de bombeamento. Só que houve o desapropriamento. O que aconteceu? A Sabesp simplesmente retirou as bombas. Porque ali também a soleira é negativa. Entendeu? E a Sabesp, infelizmente, ela quer que cada um, cada morador coloque a sua. Eu não acho justo. Sendo que já existia. Eu acho que existe uma palavrinha que se chama direito adquirido, não? Então eu acho que a Prefeitura tem que cobrar isso da Sabesp. É lógico, ela não está cobrando rede de esgoto deles. Porque se estivesse, estaria errado. Tanto é que a da Rua Tuiti também não cobra. Mas a gente está regularizando essa parte para ela poder cobrar, que é o direito dela. Mas desde que faça um trabalho decente. Então isso aí é o que a gente está querendo no momento. A questão, o prefeito já está sabendo disso, sobre esse recapeamento. Eu acho que não é necessário fazer um asfalto todinho lá. Mas as ruas lá estão péssimas, péssimas mesmo. Até o final do Chibata, porque a Miguel Eres é sem saída até lá. Lá está pior ainda. Então está horrível mesmo. Gostaria que vocês dessem mais atenção a isso aí. E essa área de esporte vai ser excelente, porque as crianças não vão correr o risco mais de ficar jogando bola na rotatória da Via Norte. Entendeu? Que é perigo. E outra coisa também, a questão de caminhões que estão indo lá para a Via Jaguari. Alguns estão se perdendo e entrando na rotatória e entrando na Vila Rocha. Esse dia eu tive que tirar um caminhão de lá. Porque é enorme. Arrebentou a fiação. O sistema da Sabesp, ainda que as manilhas de barro. Então passa peso ali. Não comporta. Então gostaria que tivesse uma sinalização melhor na rotatória da Via Norte. Já que não vão fazer uma rotatória em frente, que deveria ter uma lá. Já direto para não ter que vir até na frente. Chega ali e se perde. Às vezes está lá. Porque vira e é à esquerda. E os caras não sabem que é à esquerda, entram na direita. E aí me arrebenta todo o bairro.

Manara: Se puder concluir, agradeço.

Elson: Obrigado. Obrigado pela atenção e parabéns para vocês. E o nosso amigo aí, vai aposentar, não é? Valeu.

Manara: Se a gente deixar, senhor Elson. Queria agradecer imensamente, parabenizar a todos que participaram aqui. Tanto aqueles que tomaram uso da palavra, como aqueles que ouviram atentamente, pelo silêncio, pelo respeito, pela contribuição que todos estão

tendo aqui, para que a gente tenha uma noite realmente participativa, democrática, aberta, para discussão sobre esses pontos tão importantes. Então nós vamos entrar agora na quarta fase, que é um retorno preliminar, um retorno de imediato sobre todas as falas aqui. Lembrando que para alguns assuntos que têm a ver com outras secretarias, encaminhamentos, nós faremos um encaminhamento de todas as reivindicações, sugestões e contribuições para secretarias pertinentes, para que façam a devolutiva para cada manifestação aqui. Porque o que nós prezamos muito é o respeito do cidadão, que deixa de ficar com a sua família, no descanso da sua casa, no período da noite, para vir aqui e contribuir com o processo de discussão com a cidade. Então é o nosso padrão de comportamento na relação com a sociedade, numa audiência pública, que todos, efetivamente, todos tenham o devido retorno às suas manifestações aqui. Quer começar, Oswaldo?

Oswaldo: Bom, vamos lá. Boa noite. Antes de eu entrar nas respostas específicas a cada munícipe que se posicionou, eu queria só recordar uma coisa. Nós não estamos fazendo alteração do plano diretor. O plano diretor foi aprovado em 2018. Esse plano diretor de 2018 tem o perímetro urbano, o perímetro rural, todas as áreas de proteção ambiental, todas as unidades de conservação de Cerrado e Mata Atlântica reconhecidas existentes no território e protegidas. Nós temos os vetores de verticalização, os vetores industriais, os vetores de loteamentos populares, os vetores de baixa densidade de loteamentos. Nós temos a proteção de todas as várzeas. Nós temos o controle da periferação da cidade, que é muito danosa para as pessoas que moram longe. Nós temos as vias projetadas. Nós temos também a crítica a zeis. Eu vou explicar. Com a lei da REURB, qualquer núcleo informal, independente de ser zeis ou não, de ser de baixa renda ou não, é passível de regularização e tem o direito de regularização pela lei federal desde 2011 e revista em 2016. Só tem o problema de um marco temporal para aqueles que estão posterior a 2016. É importante aqui contar um pouquinho a história de loteamentos irregulares na cidade. Os loteamentos irregulares na cidade, eles aconteceram principalmente nos anos 80. São José dos Campos, nos anos 70, era uma cidade francamente industrial e ela tinha uma migração operária muito grande. A migração de pessoas que vieram do sul de Minas, vieram de outras regiões do Brasil e vieram morar aqui nos anos 70. E o custo da terra de São José sempre foi caro. A presença do CTA, a presença da Revap, a presença da GM já jogava o preço da terra. E quando essas pessoas vieram para cá, a gente tem que lembrar que nos anos 80 não tinha política nacional de PNH. Aqueles grandes conjuntos do passado da cidade, integração, parque das Américas, que aconteceram na região da Vila Industrial, não tinham mais financiamento nos anos 80. Então o que aconteceu na cidade foi que o perímetro urbano era enxuto, ele não é como é hoje, e aconteceu uma série de loteamentos irregulares na zona leste hoje da cidade, na região do Putim, na região sul e na região norte. Todos eles naquela ocasião situados em zona rural. E não tinha uma lei de regularização. A lei de regularização vem em 2011, estou falando que esses loteamentos são de décadas de 80. Eu entro em 90 na

prefeitura e eu vi esses loteamentos nos anos que nasceram naquela ocasião com lotes maiores se dividirem, se desdobrarem durante os anos 90. E a gente teve um adensamento significativo de loteamentos. Eu mostrei Santa Hermínia, Majestic, surgiu Carindu, Chácaras Oliveiras aqui em cima. E muitos dos loteamentos que aconteceram na zona leste, na sudeste, na sul, não tem área de risco, salvo aqueles que estão no vale do Cambuí, que são problemáticos. O Cambuí é um córrego problemático na cidade, e o Paranangaba também. Os que estão na zona norte, o problema maior tem a ver com o relevo, com a montanha. Então, muitos desses loteamentos tiveram, tem áreas de risco, que para você regularizar, você também tem que ver o risco da permanência ou não daquela residência, que obra que você vai fazer. Ok, não tinha lei de regularização. Os loteamentos aconteceram nos anos 80, adensaram, vieram depois, por exemplo, Chácaras Araújo, a quantidade de pessoas que vieram do Nordeste para trabalhar aqui no final dos anos 80, início dos anos 90, nós tínhamos uma taxa de crescimento, e é preciso entender a cidade, quando a gente fala em problemas de moradia. São José dos Campos crescia 6% ao ano na década de 70 e 80. Hoje a gente cresce a 1,65. Diminuiu a taxa de crescimento. Crescimento vegetativo, pessoas que nasciam aqui, pessoas que vinham morar aqui. Então, o que acontece? A gente tinha um problema nos anos 80 de muita migração, de terreno caro, de loteamentos irregulares, e a gente entra nos anos 90 sem dinheiro. São José dos Campos, nos anos 90, teve uma crise da Embraer ferrada, teve a crise da indústria bélica, da guerra do Irã e do Iraque, faltou dinheiro, a situação era crítica mesmo. Os programas habitacionais dos anos 90 foram Campos Alemães, Parque Dom Pedro I, Dom Pedro II, Conjunto Ema. Depois a gente não teve mais programa habitacional, falta de recursos. E a gente começa a ter programas habitacionais na década de 2000, Minha Casa Minha Vida quando surge, em que a gente faz o programa de reassentamento das famílias que moravam em favelas, surge o Ribeira, surge o Frei Galvão. É importante conhecer a história da cidade. E é importante que depois que isso tudo acontece, é que surge a lei de regularização em 2011. Quando essa lei surge em 2011, eu trabalhei com a regularização de 2013 a 2016. Muitos dos loteamentos regularizados na primeira versão da lei foram coordenados por mim. E a gente tinha uma dificuldade muito grande de regularizar e você tinha situações que a gente até dividiu os loteamentos. Baixa complexidade, média complexidade e alta complexidade. E a gente focou nos de baixa complexidade, porque naquele momento a gente não tinha plano de risco. Como que a gente ia regularizar alguma coisa, sendo que a defesa civil ainda estava trabalhando o plano de risco? Então nós optamos naquele primeiro momento para resolver loteamentos de baixa complexidade. Araújo, Capão Grosso, Santa Lúcia, Portal do Céu, Majestique, Santa Hermínia, Recanto dos Eucaliptos, vários loteamentos que nós trabalhamos. Eu trabalhei, eu estava líder da regularização nesse período do governo do PT. E eu fiquei trabalhando com uma equipe muito boa lá. E a gente conseguiu. Quando vem 2016, no final, muda a lei e cria condições cartorárias mais fáceis para a prefeitura. E aí ela vem avançando. Só que os loteamentos mais simples foram regularizados, remanescendo os

loteamentos mais complexos. Então a gente tem situações como o próprio Carindu, Havaí, Taquari, Freitas, Travessa do Freitas, Morro dos Macacos, travessa aquela Dona Nega, situações de risco. A prefeitura agora está atualizando um plano municipal de risco para poder, junto do IPT, para agora sim olhar para esses loteamentos para ver como que nós vamos trabalhar com essas áreas de risco. Não é fácil, não tem financiamento para isso. A gente fala que São José dos Campos é uma cidade rica, mas boa parte, a maior parte do orçamento não é para investimento, é para custeio, porque ela tem muitos serviços, na área de educação, na área de saúde, na área de esportes. Então, a gente tem que, na verdade, a outorga, que está taxando a construção civil, é a forma que a gente encontrou de buscar um recurso para investir em coisas que a gente não estava conseguindo investir. Essas praças que estão saindo para dar qualidade, a Vila Rossi, que, se Deus quiser, já vai para a licitação, que o prefeito anunciou hoje, que a gente trabalhou com dinheiro. Está aqui o Robson, que fez o orçamento para a gente poder ir para a licitação. São ganhos desta política do plano diretor. E quando a gente fala que tiramos as leis, as leis estão previstas lá para serem criadas a hora que quiser. Só que você pode criar sobre a forma de ZEIS 1, para regularização de interesse social, e a forma de ZEIS 2, para conjuntos habitacionais. Só que conjuntos habitacionais, eu preciso de minha casa, minha vida. Só que a forma de hoje, da forma como ele está, o preço da terra não fecha, e a gente não consegue trabalhar com habitação. É muito complexo trabalhar uma cidade. O que eu estou querendo dizer é o seguinte, para mim, que estou lá uma vida inteira, e estou aposentando, e sou apaixonado pela área que eu trabalhei, eu vivi tudo isso, eu vivi todas as dificuldades. Mas uma coisa que eu posso afirmar para vocês é o seguinte, a gente conseguiu, neste último plano diretor, dar um avanço significativo. A hora que a gente troca a sustentabilidade por valor, de pagamento de outorga, por que a gente faz isso? Porque o preço do apartamento não é só para rico. O apartamento também é as MRVs da vida, que são apartamentos populares. Se eu começo a colocar muita exigência ali, obrigação, o preço do apartamento não chega. Hoje, nas cidades de São José dos Campos, a gente já tem a maior dificuldade das pessoas poderem comprar. Por isso que as pessoas vivem em clandestinos. Por isso que as pessoas vivem em loteamentos extremamente periféricos. E quando a gente faz esse tipo de coisa, a gente tem que ter equilíbrio. Então, a política da outorga, a estratégia de sustentabilidade, que a gente está procurando, é dar um equilíbrio de transição. Que amanhã a sociedade consiga resolver. Mas hoje, se a gente jogar tudo isso como obrigação, a gente encarece o produto final e a gente vai ter mais gente morando em clandestino. Então, essa é uma grande dificuldade. Esse discurso que eu estou fazendo, eu vou responder as perguntas aqui. Mas eu acho que a gente tem que pensar a cidade e outra. Eu faço um convite. Conheça o plano diretor. A gente tem hoje Alsanja, a gente tem todos os mapas lá, ninguém está destruindo o cerrado. O cerrado está preservado lá. Quando eu proponho aqui a mudança de um açude para um desolamento misto, é lógico que a PP vai ter que ser atendida, é lógico que a vegetação não vai ser cortada. Existe a área útil da gleba. Aquela que a gente pode mexer. Então, não existe uma

responsabilidade. Porque se a gente fizer coisa errada, eu vou criminalmente responder. Eu, técnico, não é prefeitura, não. Eu vou responder criminalmente no mistério público. Então, assim, existe uma responsabilidade de nossa parte. A gente não está aqui. As coisas não são fáceis, a cidade não é simples, as demandas são muito grandes e a gente trabalha na medida do possível. Desculpa o discurso, vou tentar responder, mas eu acho assim, é preciso conhecer a legislação. O que a gente está fazendo aqui é um ajuste de uma legislação que aposta para resolver muro na via oeste. Quem que pode ser contra a gente proibir muro na via oeste? Quem que pode ser contra a gente liberar o fechamento de um bairro que está lá no fim do mundo e que está sofrendo com segurança? Quem que pode ser contra a gente reduzir o tamanho do lote para o cara poder aprovar a casa dele no clandestino? Não faz sentido na minha cabeça. Não faz sentido. Agora, se a gente está discutindo processo participativo, eu acho que a gente tem que melhorar, com certeza, e a gente pode melhorar, mas isso que a gente apresentou, dizer que está errado, que eu não concordo, eu acho que é olhar para a cidade e não querer o bem da cidade. Porque tem coisas aí que vão resolver a vida de muita gente que tem um lotinho lá, que não consegue botar a sua casa e que está no clandestino e que não consegue construir e eu não posso aprovar. Porque se eu aprovo, eu vou parar no Ministério Público, porque eu desobedeci à lei. Então, eu acho que eu não vejo, desculpa, Gilson, eu não posso ver essas coisas contra para uma pessoa que mora, que conhece a realidade. Desculpa. Mas beleza, mas é o Oswaldo, nem é a prefeitura. Não estou falando pela prefeitura, estou falando por uma vivência minha. A gente que está lá dentro, a gente vê todas as dificuldades e a cidade, não existe a cidade perfeita. Sabe por quê? Porque a cidade dele é diferente da cidade dela, dela, dela, dela. Cada um tem uma cidade na cabeça. Cada um tem um desejo na cidade. Então, a prefeitura, o papel da prefeitura é tentar entender o desejo coletivo, não o desejo individual. Não tem como fazer uma cidade para cada um. Entende? Então, é esse aí. Desculpa, vou entrar agora na conversa aqui.

Manara: Vamos lá. Antes disso, gostaria de pedir uma salva de palmas por essa aula de história de São José dos Campos. Isso é... isso é fundamental. Então, ainda bem que tem uns gravando, vai ficar gravado aqui. Porque essa digressão histórica, essa análise histórica é fundamento, é subsídio para que a gente possa compreender os desafios atuais. Quem desconhece a história está fadado a repeti-la. Não é isso? Então, é importantíssimo. Isso, Oswaldo? Então, parabéns. E nós agradecemos a oferta do seu conhecimento, da sua experiência, para que a gente possa ter boas bases. Então, todos aqui, inclusive eu, a equipe toda da CEURBS, todos os participantes cidadãos aqui, saem compreendendo melhor São José dos Campos hoje depois do seu resumo geral. Mas vamos, então, às respostas para cada manifestação.

Oswaldo: Vou tentar ser agora breve, me desculpem mesmo, mas vamos lá. O seu Alessandro, que é do Costinha, ele faz alguns comentários. A questão de CEP, eu sei que o Costinha é parcialmente regularizado, ele não é totalmente regularizado, existe uma parte e outra. A gente vai ter que conversar com a regularização fundiária, porque eu sei que

quando você regulariza, você consegue associar o CEP. Mas eu acredito que tem uma parte dele que ainda não é regularizada. Mas eu não domino a informação hoje. Eu dominava no passado. Hoje, eu já não conheço tanto. Então, a gente vai conversar com a regularização fundiária e entender, porque isso é um problema recorrente em várias localidades. O Coronel Mauro falou também da política de CEP rural. Eu não sei se ela atingirá os núcleos ou não. Mas a questão dos núcleos, eu preciso conversar com a regularização.

Manara: Ok. Senhor Alessandro, deixa a gente passar as respostas todas e depois o senhor tira as outras dúvidas. Se não, a gente vai abrir debate aqui e os que manifestaram aqui para ter respostas.

Oswaldo: Com relação à questão das linhas de ônibus, aí é uma coisa que a gente tem que passar para a mobilidade. O senhor sugeriu aqui uma linha, principalmente para a questão dos estudantes, do Costinha a Buquirinha, lá onde você tem a escola. Mas a gente tem que ver com a mobilidade, porque daí também a questão das linhas de ônibus na cidade tem toda uma lógica que a gente precisa conversar com eles. Não é matéria da nossa secretaria. A gente tem uma certa limitação em responder para o senhor aqui agora esse assunto.

Manara: Mas nós vamos passar para a CEMOB e eles vão responder.

Oswaldo: O senhor Edson, da Beira Rio, eu estou imaginando... esse senhor está aí, não é? É ali perto da Igaçaba? É perto da fazenda Igaçaba, ali naquela região, que vai para Vargem Grande, ali, não é? A propriedade que o senhor fala da Beira Rio é ali no caminho da Vargem Grande, não é?

Edson: Isso.

Oswaldo: Eu fiquei imaginando. Então, a questão é o seguinte. Desde a lei orgânica de 1990, as áreas de várzea, elas são protegidas. E desde o Plano Diretor de 1995, nós incorporamos todas as várzeas e planícies do Jaguarí, do Paraíba do Sul, e a gente está falando de Vargem Grande, Eugênio de Melo, Marçom, estamos falando aqui de Serimbura, estamos falando lá de Jaguarí, todas como áreas de proteção ambiental. Mas a gente precisa, na verdade, agora, dentro desses perímetros, existem terraços e existem várzeas. Eu acho que está lá até um terraço, que cai da Igaçaba, assim, que desce. Mas o que acontece? O Plano Diretor, ele estabeleceu que é uma área de proteção ambiental que tem que fazer um plano de manejo. Este plano de manejo é que vai categorizar os diversos setores, aquele que é plausível de uma ocupação de lazer, recreação. A gente tem tido pedidos de hípica, de áreas de esporte, como o do senhor. E realmente são coisas super interessantes, campos de golfe, mas porque elas não degradam, e é melhor que isso ocorra, do que a gente tenha o parcelamento irregular, como aconteceu no Sapê 1, que as pessoas ocuparam a várzea ao longo do Cambuí, estão em risco. Então, é importante dar uso para essas áreas. Mas isso, na verdade, a gente tem que aprofundar o estudo com um plano de manejo. Aí, sim, a gente pode ajustar a legislação. Hoje, eu não posso, porque eu não tenho esse elemento na minha mão.

Manara: Lembrando que as áreas de várzea têm duas categorias. São APAS, áreas de proteção ambiental, que são categorias de uso sustentável. São unidades de conservação, mas uso sustentável, como é o caso lá. E nós temos o Parque Natural Municipal do Banhado, que é de proteção integral. Nessa, não pode. Então, são duas categorias diferentes. O que o Oswaldo falou, a gente tem que considerar a APA, a área de proteção ambiental, de uso sustentável, através do plano de manejo, e regerar o que pode ser feito ou não pode. Aquelas atividades, principalmente, que não resultem em interferência no efeito esponja da várzea, elas, pelo entendimento da lei do SNUC, elas podem acontecer. É que a lei orgânica só falou agricultura. Então, a gente precisa fazer o plano de manejo para regerar isso.

Oswaldo: Com relação ao Gilson, o Gilson fala da questão da proposta, eu já abordei, dos incentivos à verticalização, das faltas de condições de regularização. Hoje, o que eu estou entendendo da regularização fundiária lá, eu não posso responder por eles, a gente vai encaminhar lá, mas que está sendo revisto esse plano municipal de redução e de risco, porque, no primeiro plano, o Canindu, Havaí, por exemplo, tinha muito R3 e R4. O risco ele é medido assim, R1, R2, R3 e R4. O R4 é o risco mais grave. Até o R2, você pode até manter com obra. O R3 e o R4 convém remover. Então, porque você teria que fazer, tanta infraestrutura que é mais barato tirar a pessoa e dar uma solução. Então, mas isso está sendo revisto. Então, eu acredito que essas áreas que acabam tendo esse relevo acidentado, como eu falei, elas demandam esse estudo. Por isso que a prefeitura focou principalmente nos mais simples, no primeiro momento. Eu mesmo tive que optar por isso, como eu já mencionei. Agora, existe a regularização fundiária que é a documental, que dá o direito de propriedade definitiva para a pessoa. E existe a regularização urbanística, que depois ela vem com a infraestrutura. De uma maneira geral, todos os loteamentos irregulares que aconteceram até 2016, hoje já tem água, alguns até tem rede de esgoto, eles têm coleta de lixo, eles podem não ter drenagem, asfalto. Os que foram regularizados até já tem, que hoje já tem lá, Santa Hermínia, todo pavimentado, Capão Grosso, tudo certinho. Agora, tem alguns loteamentos que ainda você tem altos custos de drenagem. Então, muitas vezes a drenagem é fundamental. Não dá para fazer drenagem meia boca nesse relevo aí. Então, isso exige um alto custo de investimento. Por isso que precisa entender o risco. Vale a pena regularizar lá? Vou investir lá. Porque eu investir em uma coisa que depois eu não consigo regularizar, também é difícil. Então, é meio que por aí, mas nós vamos encaminhar para a regularização.

Manara: Deixa eu complementar a fala do Gilson, que também, o Oswaldo mencionou isso, mas para reforçar, que depois de muito tempo, hoje, São José dos Campos, hoje, dispõe de um Plano Municipal de Redução de Risco, PMRR, onde nós temos várias, a cada dois ou três anos, nós estamos revisitando os polígonos que definem as manchas que são mais suscetíveis a riscos, principalmente de escorregamentos. Porque o cenário de mudanças climáticas com o agravamento das grandes chuvas, que não existe mais, não existe mais São Paulo terra da garoa, agora só grandes tempestades, o que acomete as

médias de grandes cidades do mundo, a intensificação e recorrência de grandes tempestades. Hoje, São José dos Campos tem três revisões dos mapas de risco, inclusive, na semana que vem, o IPT entrega uma nova revisão, então a tecnologia vai aperfeiçoando e nós vamos reconhecendo quais são as localidades com R3 e R4, que são as situações mais graves de risco à vida das pessoas. Mas também, além disso, a gente visita essas localidades com estudo geotécnico, porque às vezes na tecnologia, no computador, aparece como área de risco, mas as pessoas estão lá vivendo há 40, 50, 80 anos e a condição geotécnica indica que naquela rua, naquela localidade, não tem risco. Então nós estamos fazendo essa triagem também para não impactar a vida das pessoas em área que não é de risco e ter que essa pessoa deslocar. Além disso, pela primeira vez, nós implantamos 38 sistemas de monitoramento de crise e gestão de crise, com pluviômetros, com tecnologia, para também atender, através da defesa civil, a população que está efetivamente nessas áreas de mais alto risco, com o sistema de monitoramento, com a cautela para que possa, se tiver alguma gravidade, tomara Deus que não, mas se ocorrer, também a defesa civil tivesse pronto atendimento a essa população ainda em área de risco. E também, na fala do senhor Gilson, eu vou insistir, há o registro de ata, Gilson, onde o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano aprovou a destinação de dois milhões. Então, ao contrário da sua fala, que existe recurso zero para regularização fundiária, não é verdade. Eu insisto que tem... a secretaria foi criada agora, então a dotação orçamentária vai ser aprovada. Mas eu insisto que esses dois milhões não foi uma falácia aqui, não foi uma mentira dita aqui. Existe a ata do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano aprovando dois milhões do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, recurso da outorga onerosa, que sai desses prédios, que foi depositado no fundo e que vai para regularização fundiária, só para não ficar duas informações contraditórias. Tudo bem. Não, tudo bem. É porque é uma secretaria que foi criada para esse novo mandato agora, e aí a dotação orçamentária dessa secretaria vai aparecer no orçamento de 2026. Não, mas tudo bem. Na fala do senhor Lucas Lacaz, ele faz mais considerações também sobre as falas dos que antecederam, sobre a questão dos recursos internacionais, falou também na questão do CEP, então ele reproduziu também, ele reforçou a fala dos demais, não fez nenhuma indagação que tenhamos resposta agora para dar. Coronel Mauro?

Oswaldo: Eu respondo. Coronel Mauro, ele, na verdade, o que aconteceu? Nós, junto com essa proposta aqui de ajustes do Plano Diretor e da criação dessa outorga onerosa de alteração de uso para a criação de sítios de recreio, a gente já discutiu com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural a possibilidade dessa modalidade de sítio de recreio, como que ela poderia acontecer. E a gente apresentou alguns parâmetros, na ocasião o senhor até comentou. Mas por que a gente daí, em cima dos comentários que foram feitos, inclusive não só no Conselho de Desenvolvimento Rural, no Conselho de Desenvolvimento Urbano, nós não inserimos agora a criação do sítio de recreio? A gente está criando primeiro o instrumento e vai regulamentar a figura por uma lei específica numa outra discussão, para a gente amadurecer o instrumento. Porque tem que encontrar um

equilíbrio. Eu entendo a fala do senhor, mas assim, a gente não pode... esse produto não é para baixa renda, porque é um condomínio. O condomínio é manutenção condominial. A regularização da baixa renda é direito social. Está cheio de loteamento para regularizar. O que a gente está vendo na zona rural agora não é mais tanto o loteamento popular. A gente está vendo, desde a pandemia, a segunda moradia ou morar em áreas de chácaras, sítios e até casas com piscina, com casa de caseiro, uma outra lógica. Agora, é irregular do mesmo jeito. Não há prova na prefeitura, por quê? Porque não pode parcelar para fins de loteamento urbano na zona rural. Então, a gente está tentando criar uma figura chamada sítio de recreio através da figura de condomínio de lotes mediante a criação de bolsão urbano. Mas, ao mesmo tempo, eu não posso incentivar na zona rural. Eu tenho que ter um equilíbrio. Quem escolher fazer e quem escolher morar tem uma contrapartida. Senão, a gente joga na mão de aventureiro, de oportunista. E exatamente, porque o que a gente lida muitas vezes na zona rural, desculpa falar aqui, é com bandido. A gente lida com bandido que faz loteamento irregular, que engana o proprietário da terra, vende como se fosse dele, mas não muda o nome do cara e o cara é que vai para a justiça. E ele vaza. Então, a gente lida com bandido. Então, a gente tem que ter muito critério e muito cuidado. Eu concordo com o senhor, tem que ter um equilíbrio de viabilidade entre poder acontecer, mas não ser fácil de acontecer. Porque, se for fácil de acontecer, a gente vai ter bandido nessa história. E a gente quer empreendedor, não oportunista. Porque a zona rural tem que ter muito critério e muito cuidado. Então, é nesse sentido que a gente, neste momento, não está entrando com essa discussão. Ela ficará para um segundo momento.

Manara: Gilson, por favor. Senão a gente vai abrir debate aqui e a gente não segue. Por favor, depois a gente conversa.

Oswaldo: A Adriana Rebouças falou da questão das oficinas preparatórias e sobre as mudanças. Vamos lá de novo, gente. O plano de diretor teve todo um regramento com relação aos fóruns, às oficinas, ao conselho gestor, tudo. O plano de diretor aprovado, ele hoje demandou ao Conselho Municipal do Desenvolvimento Urbano as suas atividades. O que a gente está fazendo aqui? A gente não está mudando nada em relação à proposta de organização territorial do plano de diretor. As áreas urbanas, rurais, proteção ambiental, ninguém está fragilizando nenhuma unidade de conservação. As várzeas continuam preservadas. O cerrado não é nem uma questão só da lei municipal, é lei estadual. O que a gente está fazendo é calibragem. Porque a coisa saiu do controle por causa do ajuste financeiro do IPTU. Foi isso que aconteceu. E se a gente não faz isso, fica mais caro o apartamento. Gente, o apartamento não é só para rico. O apartamento é para várias classes sociais. A gente pensa que apartamento é só para classe média alta. Não é. A gente tem apartamentos na região sul, que estão indo lá para o lado do Morumbi. Não é para alta renda. A alta renda vai para loteamento fechado. Não vai nem para apartamento. A gente está falando de média alta Aquários, é a Vila Diana no passado. Mas o que a gente está tentando é trabalhar em alguns bairros para fortalecer. Então eu também tenho que ter cuidado com isso. Eu tenho que ter critério, eu tenho que ter equilíbrio entre o que eu

exijo e o custo final do apartamento. Porque não adianta. Porque depois não vende. Entendeu? E aí a gente tem problemas. E se eu mexo também em pés ou a mão, eu tenho problemas depois de demissão da Construção Civil. Que é isso que acontece. Então a gente tem que tentar buscar um equilíbrio de oferta na cidade, empregabilidade. E as contas não são fáceis. É bem complexo você chegar num número razoável para a gente poder trabalhar. Então assim, agora com relação, de novo, à questão da ZEIS, elas estão... A ZEIS não está mais listada. Existiu uma confusão no passado. ZEIS não é zoneamento. ZEIS é condição. Zoneamento é zona residencial, é zona mista, é zona de proteção ambiental, é zona industrial. ZEIS é condição transitória. Porque depois que eu regularizo, não tem por que ficar em ZEIS. Vida normal. É outro zoneamento. Então eu posso criar para qualquer loteamento hoje uma ZEIS. Está lá previsto no Plano Diretor. Mas eu não vou achar que todo mundo é ZEIS hoje. Não tem por quê. A lei federal mudou. Não tem mais essa prerrogativa. Entende? Então mudaram as regras. Por isso que eu falo. Eu convido a ler o Plano Diretor. A gente tem cada vez mais aperfeiçoado o instrumento para que a população conheça. Mas vai do interesse da população conhecer também. Vamos lá.

Manara: Deixa eu complementar da senhora Adriana. Então, essa questão de colocar que os empreendedores têm opção da adoção de ferramentas de sustentabilidade, é importante também a gente ressaltar que esse é um processo de aprimoramento das próprias bases normativas do ambiente construído. Então vamos lembrar. 2018, Plano Diretor. 2019, zoneamento. 2022, o novo Código de Obras. Ao trazermos a sustentabilidade como um protagonista do eixo, proposta e diretrizes das políticas públicas, mãe do ordenamento territorial da cidade, nós exercitamos, a partir de 2018, o que poucos municípios no mundo pautam e orientam o seu desenvolvimento, falando, já naquela época, 2018, de sustentabilidade. O Código de Obras foi, em 2022, a primeira cidade na América Latina a trazer isso para a regra de aprovação dos seus empreendimentos. Então não é de todo certo falar que é mera opção, porque, para você aprovar uma reforma da sua casa, um comércio, um prédio, um shopping center, um hospital, qualquer ambiente construído, você tem, sim, obrigação de atingir uma pontuação mínima em sistemas, conceitos, equipamentos, ferramentas e insumos do green building, da construção verde, nós não podemos dizer que é mera opção, porque, se você não atinge a pontuação mínima, o seu processo é indeferido e pronto, sequer analisado. Então ele é, sim, uma obrigatoriedade, e abre um rol de mais de 90, 100, agora, nessa revisão, 119 insumos, equipamentos dessa natureza. Foi a primeira cidade na América Latina a trazer isso na sua regra do ambiente construído, ao ponto de o Green Cities europeu convidar São José dos Campos, em setembro de 2022, para a cidade de Málaga, na Espanha, apresentar, e digo, com grande sucesso, que uma cidade do terceiro mundo estava à frente, inclusive das cidades europeias, a estabelecer isso como regra. Então foi muito mais do que uma opção. E eu digo para vocês, eu cheguei hoje de São Paulo, em que nós participamos da segunda jornada do programa Cidade Carbono Neutro. Essas adequações que foram apresentadas hoje aqui, mais uma vez, colocam São José dos

Campos na vanguarda do cenário mundial. Nós somos uma das primeiras, se não a primeira, não vou arriscar dizer que é a primeira, mas uma das primeiras cidades que já colocam, é regra, Adriana, que se você apresentar o seu projeto, você tem que apresentar o projeto na prefeitura, obra carbono neutro. E olha que mesmo os mecanismos de neutralização de carbono ainda não estão claros. Mas nós já vemos um movimento dos empresários, segmentos produtivos, porque investir em São José, eles já vão ter que apresentar o inventário de emissões. Já estão falando isso. Onde que falam isso em outros municípios? Em lugar nenhum. Então, quando a comunidade europeia, em meados do ano passado, estabeleceu que iria investir 2 bilhões de euros para um programa Cidade Carbono Neutro na Europa, José dos Campos? Pelos indicadores, pelo que alguns falam que é mera propaganda, mas é muito mais do que isso, é uma profundidade normativa, são desenhos e normas inovadoras, que mostram para o mundo que São José dos Campos está disposto a adaptação, resiliência, porque não é fórmula pronta, gente. Então, passa tempos, nós temos que nos reunir aqui com vocês, apertar parafusos, corrigir, porque a cidade é um ente vivo, ela tem um comportamento de um organismo vivo. Então, nós aplicamos dispositivos na lei em 2018, é hora sim, sentarmos aqui, discutirmos, e só para reforçar o que o Oswaldo falou há pouco, nós não estamos discutindo aqui o novo plano de diretor da cidade, nós estamos apertando parafusos, corrigindo rotas, inovando no meio da rota. Nós, em breve, chamaremos todos vocês, aí eu concordo, Adriana, que nós temos que aperfeiçoar o nosso mecanismo de chamamento, nós temos que saber divulgar mais, ser mais hábeis para divulgar, a população vem aqui discutir. Também não me agradam essas cadeiras vazias, nós temos sim que aperfeiçoar esse sistema no mundo digital, de chamar as pessoas. Não é fácil, não é uma tarefa fácil. Essas cadeiras não estão vazias porque as pessoas não ouviram sobre o processo, mas nós temos que aperfeiçoar isso. Então, concordo plenamente que é um sistema de aperfeiçoamento contínuo saber chamar as pessoas, porque o que existe de mais rico, o que existe de mais propositivo é porque o joseense adora discutir a sua cidade, e nós precisamos capitanear isso, pilotar isso, chamar isso como identidade de valor as nossas políticas públicas, por quê? Só para encerrar, nossas políticas públicas são referências para o Brasil e para o mundo, isso é inegável. Então, o IPT chamou São José dos Campos, convidou, São José, você quer ser a primeira cidade carbono neutra no Brasil? O prefeito Anderson falou, topo na hora, vamos embora. Então, nós estamos começando essa jornada que em dois anos, IPT FAPESP, com vários parceiros, vão apresentar a primeira cidade carbono neutra do Brasil, tomara que sejamos nós mesmos, mas nós estamos participando disso, e eu vim hoje da segunda reunião em São Paulo para a aplicação metodológica, para a gente aprender a fazer isso, mas, sim, nós estamos em busca disso, e o novo plano diretor, 2027, nós vamos estar sentados aqui discutindo isso, em 2027, nós já teremos muita novidade legal sobre isso.

Oswaldo: Bom, finalizando aqui, o senhor Elson Monteiro, da Vila Rossi, na verdade, com relação ao projeto da Vila Rossi, o próprio prefeito já anunciou, foi um projeto que a gente conseguiu aprovar com recurso do fundo, vai entrar para a licitação, acho que em breve,

não é, Robson? O Robson está trabalhando com isso, em breve vai entrar. E é importante até, e essa questão da atualização desse mecanismo da outorga, com esse ajuste, ele é importante porque tem uma série de projetos que estão para ser aprovados, e que a gente precisa fazer isso para aprovar, porque são recursos que já vão entrar para novas Vila Rossi. Entende? A gente quer fazer projeto, eu trabalho no planejamento, de novo, há 35 anos, o que eu vi de projeto sendo engavetado na biblioteca, porque a secretaria de planejamento não tinha recurso, e o Tesouro acaba tendo outras prioridades, agora a gente está com o nosso dinheirinho, e todo mundo está olhando, não é? Todo mundo está querendo o nosso dinheirinho. Então, a gente está trabalhando com relação a esses projetos, então, é importante destravar a aprovação desses processos com esse ajuste, não é? Então, é isso, gente, acho que o que eu tinha para falar é com relação à mobilidade...

Manara: Bom, deixa eu completar.

Oswaldo: Só a mobilidade, que, na verdade, a questão do bloquete, do tráfego pesado na Miguel Eres, isso aqui é uma coisa que a gente tem que encaminhar para a mobilidade, para entender isso aqui. O recapeamento, sinalização de rotatória também, nós vamos encaminhar.

Manara: E, senhor Elson, sobre SABESP, duas coisas. Então, realmente, é inaceitável uma cidade como São José dos Campos ter esgoto vazando, esgoto a céu aberto. Então, nós estamos, sim, muito atentos a isso. Nós fizemos um acordo com a Agência Ambiental do Vale do Paraíba. Aliás, eu quero aproveitar para mencionar o trabalho de excelência que essa agência ambiental tem feito nos quatro anos de existência. É a primeira agência ambiental nesse modelo do Brasil. Então, mais uma inovação que São José dos Campos pilotou, junto hoje com 14 municípios consorciados, nesse primeiro exercício, que trouxe para dentro de casa, para o quintal de casa, equipe técnica altamente capacitada para proceder não só a análises e licenciamentos seguros, mas mais rápidos do que a CETESB. E aí, senhor Elson, nós pedimos para a agência fazer a fiscalização disso. Então, hoje, no dia de hoje, foi dada a quinta multa para a Sabesp. Já somam cinco multas, 350 mil reais que foram aplicadas. Então, todos vocês que identificarem um vazamento de esgoto, vocês podem mandar lá nos grupos do WhatsApp para a Prefeitura, que nós vamos noticiar a Sabesp, porque ela vai ser sistematicamente autuada e multada, coisa que não acontecia antes. Antes desse termo de cooperação com a agência, era a Arcesp que tinha que fiscalizar, enfim, não tinha fiscalização nenhuma, ficava cinco, dez, vinte, tem tubo furado que ficava dez anos vazando esgoto, e que a Sabesp não tomara providência. Hoje está diferente. O segundo assunto é que o novo contrato da Sabesp, depois dessa mudança que teve do processo de privatização, ele obriga, sim, a Sabesp a atuar, coronel Mauro, inclusive na área rural, porque a Sabesp não atuava na área rural. Então, o novo contrato a Sabesp tem, por fala da secretária de Meio Ambiente, Infraestrutura e Logística, a senhora Natália Rezende, a Sabesp, a nova Sabesp tem que, até 2029, atender 100%, inclusive de residências individuais na área rural. Então, nós estamos, amanhã tem audiência pública, do Ministério Público, a EMA, sobre saneamento na Câmara Municipal, às 13 e 30,

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

estaremos lá para cobrar essas posições, seja cota negativa, como seja, qual é o planejamento estratégico da SABESP, para, enfim, subir para a área rural e atender de saneamento à área rural. Então, é isso, senhor Elson. Bom, passamos aqui, como falamos, as respostas que não foram dadas agora, que dependem de outras secretarias, nós vamos encaminhar, vocês vão receber. Novamente, agradeço ao Oswaldo, agradeço a toda a equipe da CEURBS aqui, parablenizo a aula de São José dos Campos, que o Oswaldo nos ofereceu hoje, agradeço o pessoal da comunicação, a toda a estrutura, de novo, a Casa do Idoso, por ceder esse espaço, mas agradecer e parabenizar principalmente a todos vocês. Que a audiência pública é intensa, de bons assuntos, boas temáticas, mas respeitosa. A audiência pública é isso. Pode falar com toda a ênfase aqui, viu, Gilson, não precisa pedir desculpa do que fala, pode pegar o microfone e descer a lenha, nos seus cinco minutos está aqui e está todo mundo atento, ouvindo, participando, e vamos sair todos daqui hoje com um conhecimento melhor de São José dos Campos, mas também com a sensação de dever cumprido, porque hoje nós exercitamos plenamente a nossa cidadania, contribuindo para o processo de desenvolvimento dessa cidade que todos nós amamos. Então, obrigado a todos. Temos audiência pública amanhã, no dia 2, e depois ainda tem a audiência pública da Câmara Municipal que vai ser agendada. Obrigado, boa noite a todos.

[02:06:57]