

Sugestões feitas nas Audiências Públicas

Casa do Idoso Centro (02/06/2025)

Nome do Participante	Sugestão	Resposta ao munícipe
Márcia Emília Silva Alves	Foram entregues os seguintes cadernos e documentos: Decreto nº 46.741 de 14 de Janeiro de 2025 (DF); Lei Complementar nº 986 de 30 de Junho de 2021 (DF); Lei 17.734 de 11 de Janeiro de 2022 (Cidade de São Paulo); Lei Complementar 489 de 4 de Janeiro de 2024 (Cidade de Taubaté); O Condomínios de lotes pós Lei 14.382/2022; Seminário Anual UBAA + OAB/SP – Legislação Uberlândia/MG.	A sugestão de alteração do marco temporal da lei 13.465/2017 parece não compreender a motivação dos esforços de várias secretarias da Prefeitura para controlar o uso do solo em todo o território de São José dos Campos como está especificado no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (LC 612/18), na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LC 623/2019), no Código de Edificações (LC 651/2018) , especialmente em núcleos irregulares, áreas de risco geológico (apontadas no Plano Municipal de Redução de Riscos - PMRR ou não) e em áreas de interesse ambiental. No inciso X, contido no art.10, da referida lei, verifica-se que também é objetivo da REURB a prevenção e o desestímulo à formação de novos núcleos urbanos informais. Assim, a utilização do arcabouço da regularização fundiária que perpassa pela flexibilização de várias normas urbanísticas, ambientais e jurídicas, de maneira indefinida no tempo acabará por estimular o surgimento de novos parcelamentos irregulares com a certeza da regularização futura. Isso contribuiria para estimular o crescimento desordenado da cidade, em inobservância ao disposto na legislação urbanística da cidade construído ao longo do tempo. Admitindo-se a não observância de um marco temporal para regularização fundiária de núcleos urbanos informais consolidados, abrindo-se tal exceção, se estimulará a não aprovação de loteamentos com todos os parâmetros exigidos pela legislação de parcelamento do solo. Ou seja, porque se aprovar um parcelamento de acordo com a lei se a irregularidade é passível eternamente de regularização? Não faz sentido. A regularização fundiária é uma medida a ser utilizada para solucionar um passivo de irregularidade que se construiu ao longo do tempo (originada de fatos pretéritos) e não para os casos iniciados ou em vias de implantação após o surgimento da lei 13.465/2017. O Departamento de Regularização Fundiária (DRF) é o órgão responsável por “planejar, coordenar e executar a política fundiária do Município” e juntamente com o GARD (Grupo de Avaliação de Riscos Difusos – Decreto 17.786/2018) e o Setor de Monitoramento de Áreas Irregulares têm a missão de “reduzir as áreas de risco em ocupações, adensamentos e parcelamentos clandestinos e irregulares atualmente existentes e de evitar o

		surgimento de novas irregularidades e intensificar os procedimentos de demolição, desocupação, fiscalização e orientação da população”. A Prefeitura é fiscalizada e cobrada constantemente pelo Ministério Público do Estado de São Paulo com relação às ações públicas para atuar nestas áreas e preservar vidas e o meio ambiente equilibrado. Acontece que a velocidade da irregularidade não respeita os trâmites dos processos administrativos e acaba produzindo mais desconformidades urbanísticas, crimes ambientais, construções em áreas de risco, surgimento de novos loteamentos clandestinos, etc. A irregularidade quase sempre se beneficia da “morosidade” das administrações públicas e o prejuízo é para toda a cidade que tem seu ordenamento urbanístico comprometido. Além disso, a falta de ação acaba por perpetuar a cultura de impunidade e da proliferação da irregularidade. Se a Prefeitura não atua com inteligência e agilidade não consegue fazer essa prevenção porque quem pratica crime de parcelamento do solo não está preocupado com o futuro da cidade e dos seus habitantes. Por isso a Administração tomou e vem tomando várias medidas nos últimos anos para fortalecer a fiscalização: - Implantação e renovação do Projeto Observa (fiscalização por satélites); - Aquisição de drones como ferramenta de fiscalização e monitoramento e capacitação da equipe técnica; - Intensificação das ações fiscais para denunciar e impedir o surgimento de novos parcelamentos irregulares. Desde 2018 a Prefeitura intensificou as denúncias do surgimento de novos parcelamentos ao Ministério Público. Foram 39 denúncias e se conseguiu impedir a implantação de 18 novas áreas irregulares. Além disso, o Ministério Público conseguiu elaborar Termos de Ajustamento de Conduta com alguns loteadores irregulares para paralisação da implantação dos parcelamentos e ressarcimento dos compradores que são as vítimas deste tipo de infração. - Instalação de mais de 30 placas informativas em vários núcleos irregulares alertando sobre a irregularidade do local, proibindo novas vendas e construções e reparcelamento de lotes. Confecção das placas com recursos próprios e muitas vezes instalando em áreas onde a obrigação é dada em sentença judicial ao loteador. - Contratação de mais agentes fiscais para atuar nas áreas irregulares; - Fortalecimento da Defesa Civil com contratação de mais agentes, compra de equipamentos e capacitação da equipe; - Contratação da atualização do Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR); - Elaboração de campanha publicitária de informação da população para prevenir a compra de lotes em áreas irregulares e dos riscos que envolve tal aquisição; - Estudos para implantação de legislação de controle e fiscalização
--	--	---

		das movimentações de terra no município. - Notificação dos conselhos CREA, CAU e CRECI quando for constatado atuação irregular dos profissionais em loteamento irregulares. Convocar os conselhos para ajudar na fiscalização, especialmente o CRECI, para evitar as vendas nestes locais e informar seus associados sobre as irregularidades. - Busca do ressarcimento aos cofres públicos dos gastos empreendidos pela Municipalidade para regularizar os loteamentos e implantar a infraestrutura. São ações civis contra antigos loteadores clandestinos. A Prefeitura já conseguiu sentença favorável na primeira ação que ajuizou. - Revisão do Código de Edificações que dentre vários aspectos técnicos resultou na redação do artigo 184 na lei 651/2022 para permitir que a fiscalização possa agir com mais efetividade em áreas irregulares. No passado, os trâmites dos processos administrativos prejudicavam a ação fiscal, não permitiam o acesso das equipes em áreas fechadas e acabaram por contribuir para o surgimento de milhares de ações judiciais. Quando a população percebe que a fiscalização tem mecanismos mais efetivos de atuação, ela fica receosa diante do risco de perder seu capital investido na aquisição do terreno irregular ou do material de construção. Há muita gente se beneficiando do comércio de lotes em áreas irregulares em detrimento das famílias que compram seus terrenos, acreditando que a Prefeitura irá regularizar, implantar infraestrutura ou prover moradia adequada. O passivo do passado custa muito caro aos cofres públicos. Investir em prevenção e fiscalização evitará que todo o esforço de anos de discussões para o planejamento da cidade se perca por reclamações pontuais.
Virgínia Ferro	Alteração da Lei de Zoneamento e do Plano Diretor para o Jardim Esplanada é inaceitável. Permitir comércio e prédios em ruas exclusivamente residenciais afetará negativamente os moradores. Já existem muitas contravenções, e a Prefeitura não atua para impedir,	O projeto de lei que trata de ajustes de parâmetros urbanísticos da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo de São José dos Campos, não propõe alterações no Mapa de Zoneamento integrante da Lei Complementar n. 623/19, estando mantido, portanto, o atual zoneamento do loteamento Jardim Esplanada.

	nem fiscalizar. Como moradora do Bairro a 25 anos, considero um desrespeito. Cumpram a Lei, respeitem os moradores, não destruam o bairro Jardim Esplanada, não permitam comércios e prédios em zonas residenciais.	
Antonio Carlos Passaia Junior (Recanto da Siriema)	Ações de Preservação Ambiental no Condomínio Introdução Prezados Vereadores, Nós, moradores e proprietários do Recanto da Siriema, gostaríamos de reafirmar nosso comprometimento com os requisitos ambientais, assegurando que nossa área esteja em conformidade com as melhores práticas de preservação e convivência harmônica com o meio ambiente. A seguir, apresentamos as iniciativas que o nosso condomínio tem adotado	Ciente das iniciativas da Associação de proprietários do Recanto da Siriema, a PSJC informa que política de Regularização Fundiária estabelecida no Plano Diretor - Lei Complementar 612/2018, artigos 64 a 66, é atribuição da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, setor para o qual serão encaminhadas as reivindicações. Esclarece ainda que a regularização fundiária visa garantir a segurança jurídica da posse da terra para os moradores de áreas ocupadas irregularmente, enquanto a regularização urbanística busca a integração dessas áreas à cidade, com a implementação de infraestrutura e serviços urbanos. Em resumo, a regularização fundiária trata da questão da propriedade, enquanto a urbanística trata da questão do espaço físico e da infraestrutura. Oportuno mencionar, que somente após a regularização do núcleo é que as diretrizes da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo são aplicadas ao licenciamento de atividades e implantação de novos empreendimentos.

para garantir a preservação ambiental e o alinhamento com as normas legais. Essas ações refletem nosso compromisso com a sustentabilidade e o bem-estar coletivo. Ações Implementadas 1. Conservação de Áreas Verdes Mantemos áreas verdes dentro do condomínio, promovendo a proteção da flora local e incentivando o plantio de novas árvores. 2. Gestão de Resíduos Sólidos Implementamos um sistema de coleta seletiva e compostagem, reduzindo significativamente o volume de resíduos destinados a aterros sanitários. 3. Uso Consciente de Água e Energia Adotamos sistemas de captação e reuso de água da chuva, além da instalação de	
---	--

	iluminação LED para otimizar o consumo energético. 4. Educação Ambiental Promovemos ações e diálogos de conscientização entre os moradores, reforçando a importância de práticas sustentáveis e do respeito ao meio ambiente. O Doação de Área para Escola Municipal Infantil - Um Gesto de Compromisso com o Futuro É com grande satisfação que registramos nossa participação, ainda que indireta, na doação de um terreno que anteriormente integrava o nosso condomínio, destinado à construção de uma Escola Municipal de Educação Infantil. Esta escola hoje garante acesso à educação e convivência de qualidade para as	
--	---	--

	crianças da nossa comunidade. Esse gesto vai além da simples cessão de terra — representa um verdadeiro compromisso com a educação, o desenvolvimento social e o futuro das novas gerações. A atitude do Recanto da Siriema demonstra sensibilidade, responsabilidade e uma visão comunitária que merece reconhecimento e valorização por parte de todos. A escola atende diversas famílias da região, promovendo inclusão, acolhimento e oportunidades. Essa ação fortalece os laços entre moradores, poder público e iniciativas privadas, provando que quando há união e propósito, toda a cidade cresce.	
--	---	--

Gabriela Paola Banon e Gerald Banon (AABEA)	1. Comentários sobre o Processo de Consulta Popular adotado neste momento pela Prefeitura Esta Associação desaprova a presente rodada de Audiências Públicas organizada. pela Prefeitura sobre Ajustes na Legislação Urbanística de São José dos Campos, pelos seguintes motivos: a) A Prefeitura se omitiu de debater previamente com a População e as Associações representativas dos vários segmentos da comunidade (como especificado no Estatuto da Cidade - Índice 1 do Parágrafo 4º do Art. 40 da Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001); b) A Prefeitura se omitiu de apresentar, previamente, seus dois projetos no Conselho Municipal de Desenvolvimento	A Lei Orgânica Municipal estabelece a obrigatoriedade de realização de audiência pública para elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado; e, para a elaboração ou alteração de legislação reguladora do uso e ocupação do solo; exigência está que está sendo atendida pela Prefeitura, no presente processo de discussão dos ajustes propostos na legislação urbanística de São José dos Campos. Importante ressaltar, que uma vez protocolado o projeto de lei na Câmara Municipal, a proposta será novamente debatida no Legislativo, possibilitando à população outro canal de discussão pública. O Edital de Convocação das Audiências Públicas para discussão do projeto de lei referente a ajustes de parâmetros urbanísticos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar n. 623, de 2019); e da Contrapartida Financeira de Planejamento Urbano Sustentável instituída pelo Plano diretor de Desenvolvimento Integrado (Lei Complementar n. 612, de 2018), foi publicado no Boletim do Município do dia 30 de abril de 2025 e no Jornal O Vale em 03 de maio de 2025, tendo sido veiculado concomitantemente nas redes sociais da Prefeitura. A divulgação contou ainda com releases para a imprensa, e convites enviados por e-mails à todas as autoridades e entidades da Cidade. Importante ressaltar, que uma vez protocolado o projeto de lei na Câmara Municipal, a proposta será novamente debatida no Legislativo, possibilitando à população outro canal de discussão pública. As audiências públicas possibilitam que entidades civis, representantes de órgãos públicos e a população em geral, discutam temas de interesse da sociedade; o que promove a participação cidadã e permite conhecer a visão e as necessidades da comunidade, para o aperfeiçoamento das políticas públicas propostas. O Plano Diretor de São José dos Campos (LC 612/18), em seu Art. 138, § 1º, define que as revisões serão efetuadas sob coordenação da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade, que recolherá as solicitações e definirá a pauta das alterações a serem estudadas em conjunto com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e demais órgãos e conselhos afins em cada revisão ordinária. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) é constituído por membros do Poder Público e de diversos segmentos da Sociedade Civil, que inclui representantes de Entidades de classe; Instituto de Pesquisa, Ensino, Produção Científica e Tecnológica; Entidades ambientalistas; Movimentos populares; regiões administrativas do Município, vinculados a Sociedades Amigos de Bairro; e, do Setor de Comércio, Serviços, Indústria e Construção Civil da Cidade.
--	---	--

	Urbano (CMDU) e no Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMAM); c) À Prefeitura se omitiu de apresentar estudos de impacto; d) A Prefeitura está apresentando DOIS projetos distintos NUMA SÓ Audiência Pública. 2. Sugestões de aperfeiçoamento das Propostas da Prefeitura de Ajustes na Legislação Urbanística de São José dos Campos a) Sobre a atualização do Plano Diretor Um dos itens da atualização proposta pela Prefeitura para o Plano Diretor consiste em criar mais incentivos à construção de prédios sustentáveis. Esses incentivos contribuirão para mais verticalização, aumento das ilhas de calor e perda	Oportuno informar que os projetos de lei objeto das Audiências Públicas foram submetidos a apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvido Urbano (CMDU), Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMAM), e Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural (CMDR). Atualmente é amplamente reconhecido no urbanismo contemporâneo, que cidades compactas, que enfatizam a proximidade entre pessoas e empresas, são mais eficientes do que cidades menos densas. A compacidade e o adensamento urbano traz múltiplos benefícios para o funcionamento urbano, a começar pela questão ambiental, evitando o espraiamento e o avanço da Cidade sobre áreas inadequadas à urbanização em razão do relevo, geotecnia, mananciais, fragmentos florestais nativos, preservando a biodiversidade e fortalecendo a economia agro sustentável. Com objetivo de promover uma melhor organização do território, uma cidade sustentável, economicamente mais atrativa, com melhor uso do erário público, mais justa e inclusiva; a política de ordenamento territorial definida no Plano Diretor de São José dos Campos, Lei Complementar n. 612, de 2018, busca priorizar a ocupação das áreas providas de infraestrutura, de modo a conter o espraiamento urbano, evitar maiores deslocamentos da população e propiciar melhor qualidade de vida. Para alcançar esse cenário desejado na Cidade, o Plano Diretor instituiu o macrozoneamento urbano, que visa: priorizar a ocupação dos vazios com diversidade de uso, estimular o uso habitacional e promover a requalificação urbanísticas de áreas com tendência a estagnação ou esvaziamento populacional de forma a otimizar a já preexistente oferta de infraestrutura e de equipamentos urbanos na Macrozona de Consolidação; a melhor organização do território por meio de novos loteamentos na Macrozona de Estruturação, criando novas conexões entre a cidade continua e os bairros regulares dispersos, aproximando a infraestrutura e os serviços públicos dos bairros irregulares e em processo de regularização fundiária; e, o combate à expansão urbana periférica da Cidade, por meio do controle do adensamento populacional na Macrozona de Ocupação Controlada. E, para melhor funcionalidade do Macrozoneamento Urbano, o Plano Diretor 2018 regulamentou o instrumento urbanístico Outorga Onerosa do Direito de Construir, seus objetivos e os respectivos índices de planejamento e sustentabilidade para aplicabilidade na política urbana de SJC, mediante amplo processo de discussão pública na Cidade.
--	---	--

do conforto dos moradores da cidade em geral. Consideramos essencial criar uma contrapartida urbanística a esses incentivos à construção de prédios sustentáveis. Prédios sustentáveis não são sinônimos de Cidades sustentáveis. Assim, sugerimos acrescentar mais uma classe na classificação das Áreas Urbanas de Interesse Ambiental, a qual irá contribuir na mitigação do aumento dos efeitos das ilhas de calor envolvendo as regiões densamente habitadas. Sugerimos então o acréscimo de mais um Inciso ao Art. 48, seria c Inciso IV, com a seguinte redação: IV - Zonas com Coeficiente de Aproveitamento limitado ao Coeficiente de Aproveitamento Básico: deverão ter seu perímetro preservado e a	Desta forma, foi instituído o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM), e regulamentada a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), com os respectivos Fatores de Planejamento (Fp) e Fatores de Sustentabilidade (Fs). Cabe ressaltar que antes da edição do PDDI 2018, a legislação urbanística de São José dos Campos não previa CAB nem CAM. O Coeficiente de Aproveitamento era diversificado e gratuito. O valor para aquisição do CA adicional varia com localização do terreno (região central, centro expandido, zonas mistas, áreas periféricas); valor do terreno (Vt) - baseado no Índice Nacional de Preços (INPC) e na Planta Genérica de Valores (PGV); com as características do empreendimento (residencial, misto, fachada ativa, comercial); e, as estratégias de sustentabilidade adotadas. Desta forma, o Fator de Planejamento (Fp) varia em função do modelo de desenvolvimento urbano pretendido, servindo como indutor de atratividade dos usos mais adequados à política de cada localidade urbana. A ampliação de estratégias de sustentabilidade no ambiente construído é essencial para mitigar impactos ambientais, reduzir custos a longo prazo e promover o bem-estar humano. Desta forma, a relevância do Fator de Sustentabilidade (Fs), presente na contrapartida financeira da OODC, reside na necessidade incentivar a construção civil à utilizar materiais e tecnologias que otimizem o consumo de energia e recursos. A construção civil é uma grande consumidora de recursos naturais e geradora de resíduos. Estratégias sustentáveis buscam minimizar esse impacto através da escolha de materiais de baixo impacto, eficiência energética e gestão de resíduos. Edifícios sustentáveis, com boa qualidade do ar interior, iluminação natural adequada e conforto térmico, podem contribuir para a melhoria da saúde e bem-estar dos ocupantes, além de aumentar a produtividade. Edifícios com certificações de sustentabilidade, como LEED ou AQUA, podem ter maior valor de mercado e atrair investidores e ocupantes preocupados com a sustentabilidade. O Fator de Sustentabilidade estabelecido no PDDI 18, institui as estratégias e as parcelas de incentivo, as quais estão sendo ampliadas nesta proposta das atuais 27 para 91 estratégias. No entanto, será mantido o limite da soma das parcelas de incentivos de 0,50, para o pagamento da contrapartida financeira da OODC. Dentre as estratégias de Sustentabilidade no Ambiente Construído, destacam-se:
--	--

	extensão dos seus Corredores de Usos limitado, como contrapartida urbanística ao Direito de Construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico. b) Sobre a atualização da Lei de Zoneamento Preocupados com a manutenção da qualidade de vida em São José dos Campos, gostaríamos de dar a seguinte contribuição à proposta do Projeto de Lei Complementar sobre os Ajustes de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. Um dos itens da atualização proposta pela Prefeitura para a Lei de Zoneamento consiste numa nova redação do Artigo 264 sobre o Uso Desconforme. Sob certas condições, o Art. 264 estipula que o	• A eficiência energética por meio da implementação de sistemas de energia renovável, como painéis solares e energia eólica, e uso de tecnologias eficientes de iluminação e climatização; • O uso eficiente de recursos, como a coleta e reutilização de água da chuva, uso de materiais de construção sustentáveis, com baixo impacto ambiental e reciclados, e redução do consumo de água potável; • A gestão de resíduos, por meio da implementação de programas de coleta seletiva, reciclagem e reutilização de materiais de construção e demolição, minimizando o envio de resíduos para aterros sanitários; • A utilização de materiais com baixo impacto ambiental, como madeira certificada, materiais reciclados e materiais de origem local; • O design biofílico por meio da Integração de elementos naturais no ambiente construído, como jardins verticais, vegetação no entorno e vistas para espaços verdes, promovendo o bem-estar e a conexão com a natureza. O Fator de Planejamento e o Fator de Sustentabilidade mesmo que associados no projeto do empreendimento, não zeram a contrapartida financeira da Outorga Onerosa. Somente para o Fator de Interesse Público é que está prevista essa condição. O Fator de Interesse Público isenta ou promove descontos significativos no pagamento de Outorga Onerosa para empreendimentos que propiciem benefícios diretos a população, a exemplo de: • Habitação de Interesse Social ou Residencial multifamiliar de Mercado Popular sob competência de análise e aprovação da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária; • Empreendimento Habitacional Popular destinado à famílias com renda de até 6 (seis) salários mínimos, desde que localizadas na centralidade Centro Tradicional • Empreendimento Habitacional Popular destinado à famílias com renda de até 6 (seis) salários mínimos, desde que localizadas na centralidade Centro Expandido. A verticalização não é e não deve ser destinada exclusivamente à população de maior poder aquisitivo; o padrão e tipologia de apartamentos ofertados pelo mercado imobiliário ou por Programas Habitacionais nas diversas regiões e bairros da Cidade, varia conforme a renda dos diversos públicos. A Revisão da PGV de 2022 teve um reajuste em torno de 33-35% (considerando a inflação), que se mostrou fora do habitual, com base na análise de 2008-2018, onde era observada que as
--	--	--

	Uso Desconforme poderá ser respeitado a título precário. Na prática, há moradores perdendo sua qualidade de vida há mais de 20 anos em consequência de usos desconformes que se perpetuam, com perspectiva de nunca acabar. Por este motivo, sugerimos uma nova redação do Parágrafo 2º do Art. 264 que ficaria assim: §2º Serão admitidas apenas UMA MUDANÇA de atividade dentro da mesma categoria. de uso.	revisões acompanhavam para mais ou menos os índices do INPC e INCC. Isso impactou o fator de planejamento que compõe a fórmula da OODC e define a relação de atração entre zoneamentos e priorização de usos nos respectivos zoneamentos, que foi concebido considerando a lógica habitual, o mesmo ocorreu com a definição do teto de 40 UFESP para o Vt da PGV, que tem a finalidade de corrigir as distorções de pico da PGV. Assim, caso o desconto não prospere, a lógica do fator de planejamento se distorceria, em especial, em função do teto da UFESP. Observa-se que a construção dos fatores de planejamento leva em consideração além do valor do terreno, a contrapartida do PGT e custo e riscos da construção. Mesmo o teto da UFESP, em função da distância do Vt com o teto, a classe mais prejudicada seria a média e a média-baixa. Para a classe média-alta e alta, os valores do Vt já se aproximam do teto das 40 UFESPS, com a revisão da PGV eles se pasteurizaram, por isso o impacto é menor ou quase não sentido para estas últimas classes sociais. Desde abril de 2022 até maio de 2025, a taxa de juros Selic sofreu elevações significativas em relação à inflação, atingindo 14,15% a.a. em maio de 2025, comparado ao IPCA acumulado de 5,32% a.a. e INPC de 5,20%. Isso elevou os custos de acesso a habitações para a classe média e média-baixa, que geralmente depende de financiamentos e enfrenta reajustes salariais abaixo dos índices inflacionários (INPC, IPCA e IPC-Fipe). Assim a presente proposta visa a continuidade do ajuste financeiro atrelado à fórmula até a edição do novo PDDI; a desvinculação do valor do terreno (Vt) das atualizações da PGV; e a correção anual do Vt a pelo INPC partir de 2026. Salienta-se que o desconto não será aplicado aos lotes oriundos de loteamentos aprovados na vigência da Lei Complementar n. 623, de 2019. A não concessão do ajuste na fórmula proposto, prejudica a lógica do fator de planejamento e impacta de forma desigual algumas classes sociais, que já sofrem os impactos do cenário macroeconômico. Ainda é desejável que se mantenha a oferta de unidades habitacionais para os diversos públicos, uma vez, que mais unidades disponíveis, controlam e estabilizam os preços. Ademais a construção civil, tem um viés social no mercado de trabalho, uma vez, que emprega uma mão-de-obra com baixa escolaridade porém com salários acima do esperado para esta faixa de escolaridade. E por último, a manutenção do instrumento é relevante, pois também contribui para inibição da especulação imobiliária de projetos aprovados, em função da necessidade de pagamento da contrapartida da OODC junto ao Alvará de Construção.
--	---	---

		E é importante manter a produção e oferta de apartamentos para os diversos públicos, para estabilidade dos preços e empregabilidade na Cidade. Em relação a infraestrutura urbana, é importante salientar que por ocasião da aprovação de alvarás de construção para edifícios residenciais, mistos e não residenciais é exigido do empreendedor a apresentação de Carta das Concessionárias de Energia, Água e Esgoto, atestando a capacidade da infraestrutura existente em atender os novos empreendimentos, e consequentemente os novos moradores e usuários. Quando comprovada a necessidade de reforço no sistema existente, essas obras são realizadas às expensas e responsabilidade do empreendedor. Quanto ao sistema de drenagem, importante informar que a legislação visando estabelecer o melhor encaminhamento das águas pluviais, estabelece medidas para compensar a redução da capacidade de infiltração das águas de chuvas antes do lançamento no sistema público de drenagem. Atualmente é exigido para todos os empreendimentos uma taxa de permeabilidade mínima ou a execução de soluções internas de retenção e escoamento controlado de águas para evitar a saturação do sistema público. Com relação ao sistema viário, os empreendimentos residenciais multifamiliares são enquadrados como polos geradores de tráfego quando ofertam mais de 120 vagas para as unidades habitacionais, situações em que são exigidas contrapartidas para mitigação ou compensação do impacto viário. Além disso, a legislação prevê dispositivos como área de acúmulo de veículos e faixas de acomodação, quando necessário, para sanar os impactos pontuais dos acessos do empreendimento na via. A política de sustentabilidade não está pautada exclusivamente na política da Outorga Onerosa do Direito de Construir. A sustentabilidade está associada à uma série de objetivos, estratégias e ações, que reconhecem a transversalidade da questão ambiental em todas as políticas públicas. Neste contexto podemos destacar: o Macrozoneamento Urbano e Rural; a política de Mobilidade Urbana e Transporte público; as Áreas urbanas de interesse ambiental (várzeas, remanescentes de cerrado e mata atlântica); Parques Urbanos existentes e projetados; Unidades de Conservação Ambiental; Plano Municipal de Macrodrenagem Urbana; Programa Habitacional e de Regularização Fundiária; Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos; Plano Municipal de Arborização Urbana; Plano Municipal de Saneamento; Programa Municipal de Educação Ambiental; elementos que juntos formam a política de
--	--	--

		sustentabilidade do Município. A legislação ambiental vigente prevê ainda em caso de supressões de árvores no imóvel ou no passeio público, as chamadas compensações ambientais, conforme Decreto Municipal nº 16.297/2015. O Projeto de Lei Complementar que altera a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo propõe ajustes pontuais de parâmetros urbanísticos, visando maior segurança jurídica e coerência conceitual; e restringe-se ao corpo textual da lei, não abrangendo alterações de mapa na distribuição das zonas de uso. Já uma revisão do Macrozoneamento Urbano e das Zonas de Uso estabelecidas na legislação urbanística do Município, deve ocorrer por ocasião do processo de revisão integral do Plano Diretor. Quanto a sugestão para criação de nova classe de zoneamento, limitando a ocupação do imóvel ao limite do Coeficiente de Aproveitamento Básico, para preservar determinadas localidades da Cidade; oportuno informar que nas zonas de uso Zona Residencial (ZR) e Zona Mista Um (ZM1) e no Corredor Um (CR 1), os usos permitidos estão restritos ao Coeficiente de Aproveitamento Básico 1,3. O projeto de lei apresentado pela PSJC, diz respeito ao Art. 265, que trata da edificação desconforme, que é aquela em que o uso é admitido no zoneamento, porém a edificação existente não atende algum parâmetro urbanístico do zoneamento. Entende-se que edificação existente é aquela que possui Habite-se ou documento equivalente, ou ainda Alvará de Construção emitido pelo Município. Assim, o projeto de lei propõe tão somente a admissão de transformação de uso de uma atividade dentro da mesma categoria de uso, desde que a edificação possua os documentos mencionados acima, que comprovem sua regularidade. Um exemplo prático, seria a transformação de uma papelaria em loja de vestuário ou um escritório comercial. A proposta de inclusão de um parágrafo no Art. 264 da LC 623/19, restringindo o uso desconforme à apenas uma mudança de atividade dentro da mesma categoria de uso, deve ser avaliada com cautela, no que se refere ao direito adquirido. O direito adquirido é uma garantia constitucional que impede a aplicação retroativa de leis que prejudiquem situações jurídicas já consolidadas. No contexto do uso e ocupação do solo, isso significa que, em tese, um uso já estabelecido, que esteja em conformidade com a lei vigente no momento em que foi iniciado, não poderia ser prejudicado por mudanças posteriores na legislação. No entanto, o uso desconforme, ou seja, em desacordo
--	--	--

		com as atuais normas de uso e ocupação do solo, pode não ser considerado um direito adquirido a ser protegido, se houver riscos à segurança, saúde, ou bem-estar coletivo. Avaliar se uma restrição ao uso desconforme compromete ou não o direito adquirido, depende de uma análise detalhada do caso, levando em consideração as leis aplicáveis, as características da atividade, a gravidade da infração e os impactos da restrição. Portanto, é fundamental analisar cada situação específica, considerando as peculiaridades do caso e a legislação aplicável. Considerando que o projeto de lei apresentado pela PSJC propõe a transformação de uso de uma atividade dentro da mesma categoria de uso; considerando que as atividades agrupadas em uma mesma categoria na legislação de uso e ocupação do solo possuem o mesmo nível de impacto urbanístico e ambiental; e considerando as argumentações acima, acerca do direito adquirido, julgo inoportuna a inclusão da restrição proposta para o referido Art. 264 da LC 623/19.
Milena Cerqueira	Gostaria de fazer um apelo a proteção infantil da cidade, que atualmente está sendo negligenciada, segundo o IBGE (2022), 25% da população é criança e adolescente em São José dos Campos, e segundo o conselho tutelar (2024), são 8.539 casos de direitos violados atendidos em 2023. Não existe um claro protocolo de atendimento multidisciplinar e integrado entre os instrumentos de assistência social da cidade, colocando esses	A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, será encaminhada a Secretaria Municipal responsável, no caso Secretaria de Apoio Social ao Cidadão, para ciência das solicitações e providências cabíveis.

	cidadãos em desenvolvimento em maior vulnerabilidade a medida que precisam se deslocar dentre tantos equipamentos, além do CAPS não dar conta da demanda psicológica por se o único instrumento de tratamento do tipo.	
Milena Cerqueira	Gostaria de pedir melhoria da comunicação da Prefeitura para com as universidades locais. Anteriormente já foram realizados projetos, por exemplo, em parceria com a USP, para a cidade, que poderiam ter sido realizados com a UNIVAP, valorizando a educação local. Além disso, em aula externa na Prefeitura, ouvir do Sr. Oswaldo que a UNIVAP foi convidada para a alteração do Plano Diretor em 2019, mas não compareceu, mas a própria coordenadora da pós-graduação	A Lei Orgânica Municipal estabelece a obrigatoriedade de realização de audiência pública para elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado; e, para a elaboração ou alteração de legislação reguladora do uso e ocupação do solo; exigência está que está sendo atendida pela Prefeitura, no presente processo de discussão dos ajustes propostos na legislação urbanística de São José dos Campos. Importante ressaltar, que uma vez protocolado o projeto de lei na Câmara Municipal, a proposta será novamente debatida no Legislativo, possibilitando à população outro canal de discussão pública. O Edital de Convocação das Audiências Públicas para discussão do projeto de lei referente a ajustes de parâmetros urbanísticos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar n. 623, de 2019); e da Contrapartida Financeira de Planejamento Urbano Sustentável instituída pelo Plano diretor de Desenvolvimento Integrado (Lei Complementar n. 612, de 2018), foi publicado no Boletim do Município do dia 30 de abril de 2025 e no Jornal O Vale em 03 de maio de 2025, tendo sido veiculado concomitantemente nas redes sociais da Prefeitura. O Plano Diretor de São José dos Campos (LC 612/18), em seu Art. 138, § 1º, define que as revisões serão efetuadas sob coordenação da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade, que recolherá as solicitações e definirá a pauta das alterações a serem estudadas em conjunto com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e demais órgãos e conselhos afins em cada revisão ordinária. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) é constituído por membros do Poder Público e de diversos segmentos da Sociedade Civil, que inclui representantes de Entidades de classe; Instituto de Pesquisa, Ensino, Produção Científica e Tecnológica; Entidades

	(presente no momento) não soube do convite. Acredito que incentivos a participação acadêmica seria muito válido para o município.	ambientalistas; Movimentos populares; regiões administrativas do Município, vinculados a Sociedades Amigos de Bairro; e, do Setor de Comércio, Serviços, Indústria e Construção Civil da Cidade.
João Iberê Saciolotti de Abreu	É uma vergonha o fato de todas essas alterações estarem sendo feitas sem consulta ao povo joseense. É responsabilidade da Prefeitura explicar e consultar a todos da cidade antes de conduzir tais tipos de alterações no plano diretor.	A Lei Orgânica Municipal estabelece a obrigatoriedade de realização de audiência pública para elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado; e, para a elaboração ou alteração de legislação reguladora do uso e ocupação do solo; exigência está que está sendo atendida pela Prefeitura, no presente processo de discussão dos ajustes propostos na legislação urbanística de São José dos Campos. Importante ressaltar, que uma vez protocolado o projeto de lei na Câmara Municipal, a proposta será novamente debatida no Legislativo, possibilitando à população outro canal de discussão pública. O Edital de Convocação das Audiências Públicas para discussão do projeto de lei referente a ajustes de parâmetros urbanísticos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar n. 623, de 2019); e da Contrapartida Financeira de Planejamento Urbano Sustentável instituída pelo Plano diretor de Desenvolvimento Integrado (Lei Complementar n. 612, de 2018), foi publicado no Boletim do Município do dia 30 de abril de 2025 e no Jornal O Vale em 03 de maio de 2025, tendo sido veiculado concomitantemente nas redes sociais da Prefeitura. A divulgação contou ainda com releases para a imprensa, e convites enviados por e-mails à todas as autoridades e entidades da Cidade. Importante ressaltar, que uma vez protocolado o projeto de lei na Câmara Municipal, a proposta será novamente debatida no Legislativo, possibilitando à população outro canal de discussão pública. As audiências públicas possibilitam que entidades civis, representantes de órgãos públicos e a população em geral, discutam temas de interesse da sociedade; o que promove a participação cidadã e permite conhecer a visão e as necessidades da comunidade, para o aperfeiçoamento das políticas públicas propostas. O Plano Diretor de São José dos Campos (LC 612/18), em seu Art. 138, § 1º, define que as revisões serão efetuadas sob coordenação da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade, que recolherá as solicitações e definirá a pauta das alterações a serem estudadas em conjunto com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e demais órgãos e conselhos afins em

		cada revisão ordinária. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) é constituído por membros do Poder Público e de diversos segmentos da Sociedade Civil, que inclui representantes de Entidades de classe; Instituto de Pesquisa, Ensino, Produção Científica e Tecnológica; Entidades ambientalistas; Movimentos populares; regiões administrativas do Município, vinculados a Sociedades Amigos de Bairro; e, do Setor de Comércio, Serviços, Indústria e Construção Civil da Cidade. Oportuno informar que os projetos de lei objeto das Audiências Públicas foram submetidos a apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMAM), e Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural (CMDR).
Mário Lúcio Ribeiro (APBM)	A ASSOCIAÇÃO PARQUE BURLE MARX, vem através deste, protocolar sugestões que a Associação considera de grande importância para o projeto de Lei referente a ajustes de parâmetros Urbanísticos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar 623, de 2019) e da Contrapartida financeira de Planejamento Urbano Sustentável instituída pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (Lei Complementar n. 612, de 2018). SUGESTÕES DA ASSOCIAÇÃO	O PDDI 18 em seu Art. 69, estabelece os instrumentos da política urbana passíveis de aplicação no Município, sendo eles: Outorga Onerosa do Direito de Construir; Transferência do Potencial Construtivo; Estudo de Impacto de Vizinhança; Operação Urbana Consorciada; Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios; Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo; Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública; e Direito de Preempção ou Preferência. O Estudo de Impacto de Vizinhança, por meio da Lei Complementar n. 631, de 2020 e do Decreto n. 18.746, de 2021. E por meio da Lei Complementar n. 633, de 2020, e do Decreto n. 19.665, de 2024, foram definidas as exigências e normas relativas ao licenciamento, aprovação e instalação de empreendimentos classificados ou não como Polo Gerador de Tráfego – PGT. O projeto de lei propõe a inclusão do instrumento urbanístico, Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), instituída na Lei Federal n. 10.257 de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), que tem por finalidade promover a alteração de uso de determinados imóveis e localidades, que não mais se adequam a dinâmica e aos anseios da Cidade, possibilitando que o Poder público adote novas formas de gestão do território, buscando maior participação do setor privado para gerar espaços urbanos mais qualificados, mediante contrapartidas financeiras a serem destinadas ao FMH, corroborando assim para uma cidade socialmente e economicamente mais justa. As regras e parâmetros de aplicação da OOAU serão regulamentados por lei específica, mediante ampla discussão pública. O conceito de aplicação da OOAU na zona rural para admissibilidade de Condomínios de Sítios de Recreio e

PARQUE BURLE MARX PARA O PROJETO DE LEI REFERENTE A AJUSTES DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (LEI COMPLEMENTAR N. 623, DE 2019); E DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA DE PLANEJAMENTO URBANO SUSTENTÁVEL INSTITUÍDA PELO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO (LEI COMPLEMENTAR N. 612, DE 2018).	regularização fundiária de núcleos informais que adequem às regras do Condomínio de Sítio de Recreio, está pautado na tipologia de Condomínio de Lotes estabelecido por Lei Federal e regulamentado no Município, no âmbito da lei de incorporação imobiliária. A premissa básica da condição condominial, é que os adquirentes e proprietários sejam responsáveis pelo custeio e manutenção do condomínio. Portanto, não se trata de modalidade voltada à população de interesse social. A regularização fundiária de interesse social está afeta a Lei Federal da REURB. O que está sendo proposto é a figura do de um condomínio voltado à 2ª moradia, ou mesmo a 1ª moradia, para uma população de maior poder aquisitivo; portanto, não demandante de serviços básicos da população. Trata-se de uma escolha pessoal no modo de viver. A intenção seria admitir na legislação municipal o Condomínio de Sítio de Recreio, também conhecidos como condomínios de lazer ou de veraneio, em parte da zona rural. Diferindo da figura de condomínios rurais tradicionais, previstos na legislação federal, onde a atividade principal é, ou deveria ser a exploração agrícola. Mas que normalmente se descaracteriza para o lazer e descanso. Admitindo essa possibilidade o Município passaria a ter maior controle de seu território, ofertando um produto com regras que coíba a irregularidade e ordene a ocupação.
1 — OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO Exigência da apresentação de estudos de impacto viário e ambiental que viabilizem a aprovação alteração de Zona de Uso mediante pagamento da outorga. A aprovação de bolsões urbanos na zona rural deve exigir uma distância mínima	Também a admissibilidade de alteração de uso de uma Zona de Uso Diversificado, dar-se-á por lei específica, mediante justificativa técnica e discussão pública. Atividades comerciais e de serviços com “nível de impacto urbanístico e ambiental baixo”, compreende àquelas que podem ser instaladas em áreas predominantemente residenciais, desde que não causem transtornos significativos para os moradores locais. Essas atividades são consideradas de baixo impacto e compatíveis com o ambiente residencial. Os critérios para determinar a compatibilidade ou não com o uso residencial, estão relacionados a emissão de ruído, fumaça, odores, vibrações, fluxo de veículos e pedestres, etc. Os usos comerciais e de serviços em São José dos Campos, são classificados pela Lei Complementar n. 623/19, nas categorias CS, CS1, CS2, CS3, CS4 e CS5 conforme o nível de impacto urbanístico e ambiental, sendo eles, desprezível, baixo, médio, alto e sujeito a análise específica respectivamente.

serviços básicos de saúde, educação e transporte urbano.	A flexibilização de parâmetros propostos na ZM5 são para àqueles lotes de interesse social regularizados, por meio do reconhecimento dos documentos de compra e venda dos adquirentes e a configuração fática dos lotes, para efeito de registro no Cartório; uma vez que muitos desses lotes regularizados, não possuem área e testada, que atendam o mínimo exigido na legislação. A flexibilidade proposta para implantar a residência e comércios e serviços de baixa incomodidade, visa tão somente permitir a moradia e a instalação de comércio básico para atender uma população, que na maioria das vezes situa-se na periferia da Cidade, distante dos centros comerciais, bem como proporcionar renda e empregabilidade aos moradores locais.
Definir que a Zona de Uso Diversificado permita apenas os usos especificados para as zonas de uso contíguas.	
2 — FLEXIBILIDADE DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA IMÓVEIS SITUADOS NO CENTRO TRADICIONAL	A aprovação de loteamentos, regida no Município pela LC 623/19, contempla 3 fases: Emissão de Diretrizes; Aprovação Prévia de Anteprojeto; e, Aprovação Final de projeto. Essa última após a Certificação do GRAPROHAB. Por ocasião da aprovação o loteador propõe o cronograma físico financeiro de obras de implantação de loteamentos, e as respectivas garantias de obras. Após a aprovação dar-se o registro no cartório, ficando admitida a venda dos lotes. A liberação da garantia está associada ao cumprimento do cronograma mencionado. E será liberada integralmente após o recebimento definitivo das obras de infraestrutura.
Definição precisa do termo “baixo impacto”, principalmente estabelecendo limites para a perturbação do sossego.	Hoje a legislação municipal já admite a implantação do loteamento em etapas, e a liberação da etapa que contemple a infraestrutura básica, somente para a construção de residencial multifamiliar, após a emissão do termo parcial de conclusão da etapa. O que está sendo proposto aqui, é tão somente a liberação para construção de projeto aprovado de residencial multifamiliar em lotes aprovados com frente para via com infraestrutura já existente.
3 — PARÂMETROS FLEXÍVEIS PARA UTILIZAÇÃO DE LOTES ORIUNDOS DE “REURBS” EM ZM5	
Definir “baixa incomodidade”.	
4 — NA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO	
Estabelecer as etapas do loteamento, pois a	

	liberação do habite-se das construções está condicionado as etapas.	
--	---	--